

ÚZEMNÍ STUDIE KŘENOVICE - SO.Z.1.3 a SO.9.K

k.ú. Křenovice u Dubného



A. Textová část

Zkratky použité v textu:

ÚP	- územní plán Dubné
ZÚP č. 1	- změna č. 1 územního plánu Dubné
ÚPD	- územně plánovací dokumentace
ÚPP	- územně plánovací podklad
ÚS	- územní studie
OOP	- opatření obecné povahy

Obsah:

- a) Vymezení plochy, 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
- e) Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí
- f) Podmínky pro ochranu 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
- j) Podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, nakládání s odpady
- k) Podmínky pro vymezení 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

a) Vymezení plochy, hlavní cíle řešení

a.1. Vymezení řešeného území

Řešené území se nachází v obci Dubné, v katastrálním území Křenovice u Dubného. Lokalita je situována v jižní části katastrálního území, v návaznosti na zastavěné území místní části obce. Rozsah řešeného území je stanoven platnou ÚPD.

Rozsah řešeného území vychází z rozsahu ploch s rozdílným způsobem využití SO.Z.1.3 a SO.9.K. a je zpřesněn (rozšířen) dle požadavků na dopravní a technické napojení lokality.

Dle ÚP, vydaného Zastupitelstvem obce Dubné formou OOP dne 30. 8. 2010 usnesením č. 26/2010 s účinností od 14. 9. 2010, ve znění jeho změn, zejména změny č. 1, která nabyla účinnosti 4.5.2016, je pro lokality SO.Z.1.3 a SO.9.K. stanovena podmínka prověření způsobu jejich využití územní studií.



Výřez z ČÚZK se zákresem řešeného území

a.2. Hlavní cíle řešení

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

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

Cíle územní studie jsou:

- vyřešení podrobného členění stanoveného území na jednotlivé pozemky,
- řešení dopravního napojení a dopravní obsluhy jednotlivých pozemků,
- řešení napojení jednotlivých pozemků na veřejnou technickou infrastrukturu,
- stanovení podmínek pro zajištění maximálně možného zachycení dešťových vod na vlastním pozemku a zpomalení jejich odtoku,
- stanovení podmínek pro umístění a prostorové uspořádání staveb, jejich odstupy, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu a urbanistických a

architektonických hodnot, tj. stanovení uliční a stavební čáry, podlažnosti, výšky zástavby, objemu a tvaru zástavby, intenzity využití pozemků, včetně návrhu izolační a doprovodné zeleně,

f) prověření v širších souvislostech návaznosti návrhu řešení této ÚS zejména na základní urbanistickou kompozici a dopravní vztahy dle ÚP.

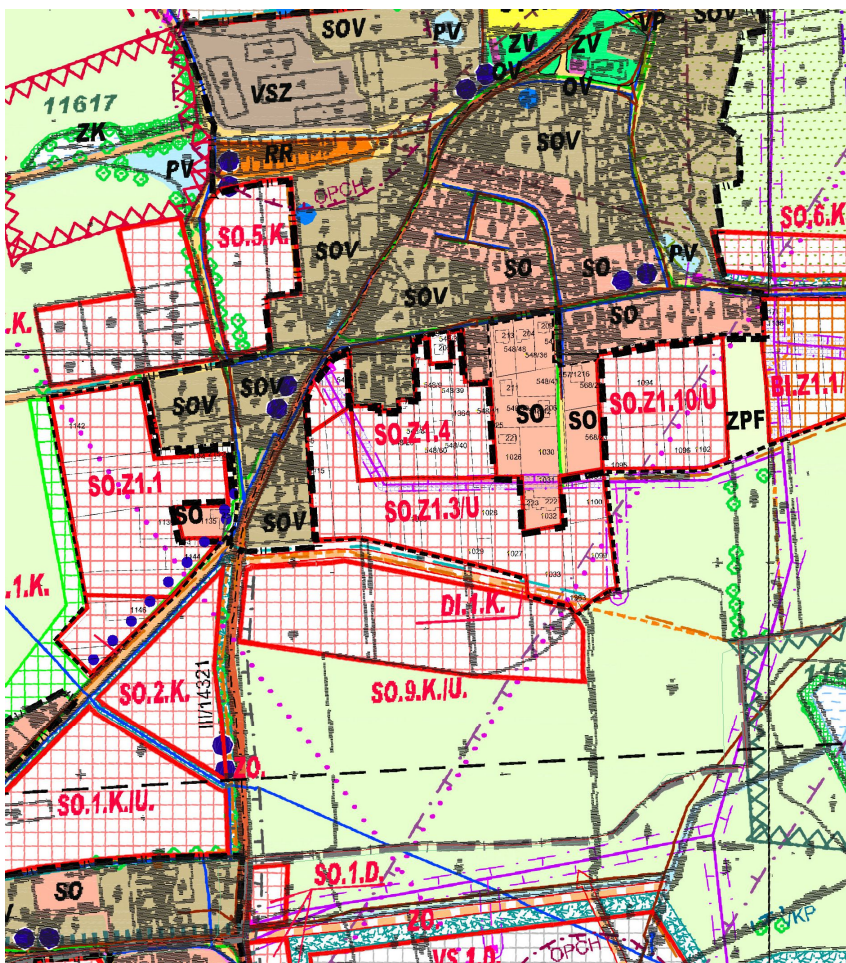
Při zpracování byly využity zejména následující podklady:

- 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 (Ing. Jiří Makrlík, 09/2016)
- místní šetření
- informace o stávající technické infrastruktuře v území získané od jejich správců
- projednání s vlastníky pozemků, obcí Dubné, správci sítí a dotčenými orgány

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 ÚPD vymezeny jako plochy **smíšené obytné SO.Z.1.3** (dle ZÚP č.1) a **SO.9.K** (dle ÚP) a jako plochy dopravní infrastruktury **DI.1.K** (dle ÚP).



Podmínky pro vymezení a využití území jsou stanoveny v platné ÚPD 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 zadrážované 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).

Dopravní infrastruktura (DI)

Hlavní využití :

Území určené pro dopravu v pohybu na pozemních komunikacích a to zejména :

- obslužné komunikace vybrané : území pro silnice III. třídy, místní komunikace III. třídy - vybrané, jimiž jsou veřejně přístupné komunikace zařazené do hlavní dopravní struktury obce funkční skupiny C (bývalé C1)
- obslužné komunikace ostatní : území pro místní komunikace III. třídy ostatní – vybrané, jimiž jsou veřejně přístupné komunikace zařazené do dopravní struktury obce – funkční skupiny C (bývalé C2, C3)
- trasy pro pěší a cyklisty : území veřejně přístupných komunikací a stezek s omezenou nebo vyloučenou motorovou dopravou
- železnice : území pro železniční tratě a jejich tělesa, včetně ostatních souvisejících zařízení a objektů
- ostatní dopravní zařízení : územní s převahou dějů, činností a zařízení pro hromadnou dopravu včetně technického zázemí (vozovny, točny, stanice a zastávky veřejné hromadné dopravy)
- ostatní zařízení pro dopravu v klidu : parkoviště, parkovací a odstavná stání

Přípustné využití :

Zařízení a plochy pro obsluhu automobilové dopravy a služby pro motoristy, například opravy, servisy, čerpací stanice PHM, autosalony, autobazary a zařízení určené pro parkování a zřizování hromadných odstavných parkovacích stání, hromadných garáží apod.

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 :

Pro tyto plochy je stanovena výšková hladina pro objekty max. 2 NP, v případě technologických objektů se výšková hladina nestanovuje. Pro tyto plochy může být v odůvodněných případech zastavitelnost až 100%.

Územní plán vymezuje ve střední části lokality plochu dopravní infrastruktury **DI.1.K.** (viz výkresová část dokumentace) Trasa tohoto koridoru sleduje stávající trasu optického sdělovacího kabelu, který nelze, vzhledem k jeho parametrům a finanční náročnosti překládky, přesunout mimo řešené území. Vymezená plocha je respektována v západní části řešeného území (včetně možnosti napojení na silnici III. třídy III/14321). Ve střední části území není možné tuto trasu, vzhledem k blokaci záměru ze strany majitele pozemku p.č. 1041, realizovat. **Využití stavebních pozemků, které jsou dotčeny plochou DI.1.K, je podmíněno změnou územního plánu.**

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

Řešené území je členěno na plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou dle jednotlivých funkčních typů barevně rozlišeny. Pro plochy s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny podmínky využití, které mají charakter závazných regulativů a limitů využití území. Plochy stabilizované jsou označeny bíle bez podbarvení, plochy návrhu jsou označeny šrafovou.

Ve všech funkčních plochách se připouští dopravní a technická infrastruktura za podmínky nenarušení obytného charakteru území, dále se připouští údržba a vytváření nových ploch zeleně a vodních ploch v rámci příslušné funkční plochy.

b.2.1. Plochy smíšené obytné

Hlavní využití :

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

Přípustné využití :

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

Nepřípustné využití :

Činnosti, zařízení a děje, které svým charakterem a provozem narušují obytné a životní prostředí a obecně závazné předpisy o ochraně zdraví pro tento způsob využití území. Nepřípustné je zřizovat na těchto územích zejména: výrobní a průmyslové provozovny, nákupní zařízení, zábavní zařízení (diskotéky, noční kluby apod.), kapacitní chovy živočišné výroby a 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.

Pro pozemky situované při jižní hranici řešeného území (vymezené pozemky č. 13, 14, 15, 17, 22, 23, 31, 32, 42, 43) je stanovena maximální výška 1NP + podkroví.

Pro pozemky navazující přímo na volnou krajinu (vymezené pozemky č. 47 a 48) je stanovena jejich minimální velikost 1000 m².

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

Oplocení pozemků sousedících s veřejným prostorem (uliční prostor) musí být průhledné, maximální výšky 1,8 m, z toho plná podezdívka maximální výšky 600 mm.

b.2.2. Plochy veřejné zeleně

Plochy veřejné zeleně - veřejných prostranství ve smyslu §7 Vyhl. č.501/2006Sb. zahrnují zpravidla stávající a navrhované pozemky jednotlivých druhů veřejných prostranství a další pozemky související dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení, sloučitelné s účelem veřejných prostranství.

Pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m²; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.

Řešené území splňuje svou velikostí povinnost vymezení veřejného prostranství, které se vymezuje v jeho severní části v trase vzdušného vedení VN, dílčí část vymezena při jižní hranici pozemku p.č. 1033.

Hlavní využití :

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

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

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

Přípustné využití :

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

Přípustné jsou související plochy, objekty a zařízení dopravní a technické infrastruktury sloučitelné 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 sousedících s veřejným prostorem (uliční prostor) musí být průhledné, maximální výšky 1800 mm, z toho plná podezdívka maximální výšky 600 mm.

Plochy veřejného prostranství nebudou oplocovány.

b.2.3. Plochy soukromé zeleně

Hlavní využití:

Plocha neveřejné zeleně soukromé - zahrada.

Přípustné využití:

Přípustná je možnost výstavby doplňkových objektů – altány, pergoly, sklady zahradního nářadí, apod., v úhrnné výměře 25m² na danou vymezenou plochu.

Nepřípustné využití:

Nepřípustné je veškeré využití, které není výše specifikováno jako přípustné, případně takové využití, které narušuje majoritu zeleně. Nepřípustné je zejména umístování objektů pro bydlení, výrobních, hospodářských a zemědělských objektů a objektů pro dlouhodobou rekreaci.

Podmínky prostorového uspořádání :

Plochy soukromé zeleně jsou nezastavitelné nad rámec přípustného využití.

Při severní hranici plochy zůstane zachován veřejně přístupný pás v rozsahu vzdušného vedení VN.

b.2.4. Plochy dopravní infrastruktury

Hlavní využití :

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

Komunikace místní funkční třídy C : veřejně přístupné komunikace zařazené do dopravní struktury obce; 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

Komunikace místní funkční třídy D1 - obytná zóna – 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)

Komunikace funkční třídy D2 - chodník - území veřejně přístupných komunikací a stezek s vyloučenou motorovou dopravou

Přípustné využití :

Zařízení a plochy pro parkování, pěší a cyklistické stezky apod. Přípustné je rovněž umístění 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.

Územím procházejí sítě nadmístního významu, které řešenou lokalitu výrazně znehodnocují.

Severní částí území prochází nadzemní vedení vysokého napětí. Toto je možné zrušit za předpokladu, že bude vybudována nová zděná trafostanice sousedící v jihozápadním rohu s řešeným územím. Trafostanice bude napojena kabelem VN směrem od jižněji položené trafostanice a z ní by bylo zásobeno elektrickou energií celé území.

Od západu k východu území křížuje dvojice podzemních sdělovacích kabelů.

Severně uložený metalický kabel je v části své trasy navržen k přeložení do nové polohy pod komunikací a veřejnou zelení.

Jižně položený optický kabel je vzhledem ke svým parametrům a nákladům na překládku zachováván, v území je respektována trasa včetně ochranného pásma.

Jižně od řešené lokality prochází dálkový vodovod Řad Včelná – Hlavatce z materiálu ocel průměr 1000mm s bezpečnostním pásmem 10 m na každou stranu od osy. Toto bezpečnostní pásmo nezasahuje do řešeného území. Od vodovodu vede severním směrem napájecí elektrický kabel k ochranné anodě umístěné pod komunikací na p. č. 1365. Anoda chrání vodovod před korozí a bludnými proudy, způsobuje však urychlenou korozi všech kovových předmětů ve svém okolí. Z tohoto důvodu **je pro budoucí zástavbu nezbytné přeložení ochranné anody do jiné lokality**, kterou určí specializovaný projektant po domluvě se společností JVS z. s. p. o., v jejíž správě vodovod a anoda jsou.

Nově navržené sítě technické infrastruktury jsou umístěny v souběhu v uličním prostoru při dodržení normových odstupových vzdáleností.

d) Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

Předložená územní studie vychází z principů řešení platného ÚP. Podmínky plošné a prostorové regulace precizuje na základě současných podmínek a požadavků v území.

V řešeném území se nenachází žádné skladebné prvky ÚSES.

Řešené území je území s archeologickými nálezy. V rámci umístění stavebních objektů může dojít k porušení pozůstatků pravěkého, raně středověkého a středověkého osídlení.

Koncepce prostorového uspořádání respektuje venkovský charakter Křenovic, navrhovány jsou výhradně nízkopodlažní (individuální) samostatné rodinné domy. Rodinné domy situované na krajních (jižních parcelách) mají limitovanou maximální výšku 1NP + podkroví.

e) Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí

Prvky plošné a prostorové regulace jsou navrženy tak, aby vytvářely příznivé životní prostředí v lokalitě. Vytápění lokality je navrženo ekologickým způsobem – zemním plynem, v možné kombinaci s vytápěním pomocí tepelných čerpadel či jiných alternativních zdrojů.

Velikost parcel spolu s přípustnou mírou jejich zastavění dává předpoklady pro vytváření příznivého obytného prostředí v rodinných domech na poměrně rozlehlých pozemcích (min. 800 m², ve vymezených případech (ovlivněných limity území – viz grafická část) 700m² . Ve východní části území jsou na základě požadavku vlastníka vymezeny stavební pozemky nadstandardní rozlohy až 3.700m².

V severní části lokality je vymezeno veřejné prostranství jako součást plochy zeleně veřejné. Tato plocha je přístupná po komunikaci pro pěší a je určená k rekreaci a odpočinku obyvatel řešené lokality.

Dílčí veřejné prostranství se vymezuje na východním okraji řešeného území na části pozemku p.č.1033 a 1363. Toto bude realizováno v případě záměru a přípravy výstavby na p.č. 1100, 1099, 1033 či 1363. Pokud nebude s výstavbou na některém z uvedených pozemků uvažováno, nebude realizováno ani předmětné veřejné prostranství.

Dešťové vody z rodinných domů budou likvidovány na vlastních pozemcích vsakem, s přepadem do dešťové kanalizace.

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

e.1. Řešení zeleně

Stav

Řešené území je převážně využíváno jako trvalý travní porost s ojedinělými stromy, většinou ovocnými. Na části území se nachází porost křovin.

Návrh

V severní části území je navrženo veřejné prostranství. Toto je navrženo k parkové úpravě v kombinaci zatravněných ploch s keřovou a stromovou výsadbou a herními prvky. V ochranném pásmu vysokého napětí je výsadba limitována 3 m výšky stromů.

Podél komunikací je navržena stromová výsadba. Stromová výsadba podél páteřní komunikace při jižní hranici území na p.č. 1365 bude mít charakter souvislé aleje (lípy, platany, javory, duby apod.). V bočních ulicích budou pro výsadbu voleny nižší kultivary okrasných stromů – okrasné třešně, jabloně, hlohy apod.

Stávající stromy a keře jsou navrženy k pokácení, kromě 1 ks solitérní lípy v západní části území na p.č. 1045, kterou je navrženo zachovat.

e.2. Vyhodnocení odnětí ZPF

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

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

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

Příklad kódu BPEJ v řešeném území: 5.54.11
5 klimatický region

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

Klimatický region:

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

V rámci řešeného území se nacházejí následující půdní jednotky:

HPJ 53	Pseudogleje pelické planické, kambizemě oglejené na těžších sedimentech limnického terciéru (sladkovodní svrchnokřídové a tercierní uloženiny), středně těžké až těžké, pouze ojediněle středně skeletovité, málo vodopropustné, periodicky zamokřené
--------	---

Kombinační číslo:

01 – půda hluboká až středně hluboká, bez skeletu až slabě skeletovitá, sklon 0 – 7° všesměrná expozice

Charakteristika tříd ochrany:

IV. třída ochrany zemědělského půdního fondu – zahrnuje v rámci jednotlivých klimatických regionů převážně půdy s podprůměrnou produkční schopností, jen s omezenou ochranou, využitelné pro výstavbu a i jiné nezemědělské účely.

Bilance vyjímaných ploch:

Níže uvedený rozsah ploch určený k vynětí ze ZPF dle ÚPD zahrnuje plochy vymezených stavebních pozemků v plném rozsahu. Vzhledem k maximální přípustné zastavitelnosti jednotlivých pozemků bude vyjímaná plocha redukována v úhrnu na cca 35%.

Funkce	druh pozemku	výměra(ha)	BPEJ	třída ochr.	Výměra (BPEJ)
Smíšená obytná SO.9.K	TTP, orná půda	2,54	5.54.11	IV.	2,54
Smíšená obytná SO.Z.1.3	TTP, orná půda	2,37	5.54.11	IV.	2,37
Dopravní infrastruktura DI.1.K	TTP, orná půda	0,31	5.54.11	IV.	0,31

Pro výstavbu jsou určeny pozemky s nízkým stupněm ochrany ZPF.

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. 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.

Maximální hodnota negativního vlivu hluku z provozu technických zařízení na větrání a vytápění na hranici parcel jednotlivých vlastníků bude dodržena dle požadavků příslušné normy a platné legislativy. Jednotliví stavebníci budou s povinností splnit limity hluku prokazatelně seznámeni.

Lokalita není negativně zasažena vlivem zemědělské či podnikatelské výstavby.

g) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření

ÚP vymezuje VPS D-MK, která je vymezena formou místní komunikace v její západní části. Východní část nebyla vymezena z důvodu komplikovaných majetkoprávních vztahů. Obsluha území, hlavní důvod navržené VPS, je zajištěna paralelní komunikací.

h) Druh a účel umísťovaných staveb, urbanistická koncepce

Urbanistická koncepce v řešeném území vychází z principů řešení platné ÚPD. Řešená lokalita se nachází v jižní části místní části Křenovice.

V rámci provedených pozemkových úprav byl pro dopravní obsluhu vymezen pozemek p.č. 1365 na jižním okraji lokality. Na tomto pozemku je navržena páteřní hlavní komunikace, včetně nové křižovatky se silnicí III/14321.

Nová místní komunikace vedená po p.č. 1365 je navržena v kategorii "Zóna 30". Komunikace se napojuje na silnici III. třídy v jižní části lokality a pokračuje směrem na východ. Druhé napojení (v souladu s požadavky ÚP) je situováno v severní části lokality. Napojená komunikace je rovněž kategorie "Zóna 30" a kopíruje západní část plochy DI.1.K dle ÚP. Ta je respektována pouze ve své západní části. Zbýlá část komunikace dle plochy DI.1.K nebyla vymezena z důvodu neprůchodných majetkoprávních vztahů. Vymezený koridor veřejné zeleně sledující trasu optického kabelu však lze využít pro pěší propojení.

Východní část území je dopravně obsloužena z jižně situované páteřní komunikace. Obě komunikace v kategorii "Zóna 30" jsou dopravně propojeny příčnou komunikací umožňující průjezd od jihu na sever. Na základní skelet komunikací kategorie „zóna 30“ navazují dopravně zklidněné komunikace kategorie "obytná zóna", které jsou buď slepé s obratištěm nebo tvoří jednosměrný okruh napojující se zpět na nadřazenou komunikaci. Z uvedených komunikací jsou přístupné jednotlivé stavební parcely.

Komunikace v kategorii "Zóna 30" jsou doplněny jednostranným chodníkem a zeleným pásem se stromovou výsadbou. Výsadba podél jižní hranice lokality má charakter aleje.

V severní části řešené lokality je vymezeno veřejné prostranství ve formě parkově upravené veřejné zeleně doplněné herními či relaxačními prvky. Prostranství je přístupné pomocí navrženého chodníku, kterým by bylo vhodné po vyřešení majetkoprávních vztahů propojit východní a západní část lokality.

Díleč veřejné prostranství se vymezuje na východním okraji řešeného území na části pozemku p.č.1033.

Stavební pozemky mají výměru min. 700m², ve východní části území na přechodu do nezastavěného území 1000m². V rámci území je vymezeno celkem 47 stavebních pozemků (pozemek č. 18 byl vypuštěn v rámci projednávání ÚS). Poloha navržených vjezdů je orientační a může být zpřesňována v dalších stupních dokumentace.

V centrální části lokality na p.č. 1041 je od severu k jihu na přání vlastníka pozemku vymezena plocha zeleně soukromé. Tato plocha tvoří bariéru prostupnosti územím a při změně majetkoprávních vztahů je vhodné vedení dopravní a technické infrastruktury upravit.

Příložená architektonická situace (nad rámec rozsahu požadovaného zadáním ÚS) zobrazující možné prostorové uspořádání není závazná a bude zpřesněna v dalším stupni projektové dokumentace.

Zástavbu území lze realizovat postupně v etapách, vždy se zachováním celkové koncepce stanovené územní studií.

Pozemky v lokalitě Křenovice - jih			plocha pozemků v ŘÚ	% pozemků z celku
Pozemky v řešeném území územní studie				
p.č. dle KN	vlastník	podíl	m²	
557/1	Salvová Mária, Komenského 233, 37333 Nové Hradky	1/2	62	0,111%
	SJM Vyžrálek Jan a Vyžrálková Daniela, Holičky 35, 37901 Třeboň	1/2		
557/6	<i>SJM Vyžrálek Jan a Vyžrálková Daniela, Holičky 35, 37901 Třeboň</i>		16	0,029%
883/2	Obec Dubné, č. p. 60, 37384 Dubné			
884/16	Obec Dubné, č. p. 60, 37384 Dubné			
884/17	Jihočeský kraj, U Zimního stadionu 1952/2, České Budějovice 7, 37001 Č.B.			
1101	Vovesný Ivan Ing., Křenovice 139, 37384 Dubné		333	0,596%
1100	Vovesný Ivan Ing., Křenovice 139, 37384 Dubné		1279	2,289%
1363	Vovesný Ivan Ing., Křenovice 139, 37384 Dubné		1089	1,949%
1033	Vovesný Ivan Ing., Křenovice 139, 37384 Dubné		3077	5,507%
1034	Hapatyka Jaromír, Křenovice 94, 37384 Dubné	1/2	2582	4,621%
	Hapatyková Ivana, Křenovice 94, 37384 Dubné	1/2		
1099	Vovesný Ivan Ing., Křenovice 139, 37384 Dubné		2806	5,022%
1027	Benešová Ludmila, Ke Stadionu 656, 53821 Slatiňany	1/3	5750	10,291%
	Dvořák František, Neumannova 670, 53821 Slatiňany	1/3		
	Dvořák Jiří, S. K. Neumanna 617, Chrudim III, 53703 Chrudim	1/3		
1028	Benešová Ludmila, Ke Stadionu 656, 53821 Slatiňany	1/3	675	1,208%
	Dvořák František, Neumannova 670, 53821 Slatiňany	1/3		
	Dvořák Jiří, S. K. Neumanna 617, Chrudim III, 53703 Chrudim	1/3		
1035	Žíttová Gabriela, Křenovice 58, 37384 Dubné		1537	2,751%
1029	Ryneš Jan, Křenovice 54, 37384 Dubné		2783	4,981%
1036	Adamová Kateřina, Bezděčín 7, 58851 Batelov	1/2	6570	11,759%
	Marek Luboš JUDr., Křenovice 45, 37384 Dubné	1/2		
1025	Žíttová Gabriela, Křenovice 58, 37384 Dubné		182	0,326%
1039	Dvořáková Blanka, Bavorovice 101, 37341 Hluboká nad Vltavou		1358	2,430%
1038	Nováková Marie, Hlinsko 27, 37001 Rudolfov		1398	2,502%
1041	Maxa Pavel Ing., Renoirova 652/16, Hlubočepy, 15200 Praha 5	1/3	2312	4,138%
	Maxová Danuše Ing., Křenovice 138, 37384 Dubné	1/3		

	Pešková Jitka, Křenovice 120, 37384 Dubné	1/3		
1043	Baťa Josef, Křenovice 52, 37384 Dubné	1/4	4473	8,006%
	Raab Oldřich, Střeziměřice 24, 37401 Horní Stropnice	1/4		
	Vlček Oto, Křenovice 52, 37384 Dubné	1/2		
1045	Svoboda Miroslav, Křenovice 17, 37384 Dubné		5825	10,425%
1047/1	Petrášková Milada, č. p. 54, 37384 Dubné		4571	8,181%
1048	Hapatyka Jaromír, Křenovice 94, 37384 Dubné	1/2	7196	12,879%
	Hapatyková Ivana, Křenovice 94, 37384 Dubné	1/2		
1165(kú Dubné)	Obec Dubné, č. p. 60, 37384 Dubné			
1207	Hapatyka Jaromír, Křenovice 94, 37384 Dubné	1/2		
	Hapatyková Ivana, Křenovice 94, 37384 Dubné	1/2		
1354	Jihočeský kraj, U Zimního stadionu 1952/2, České Budějovice 7, 37001 Č.B.			
1355	Obec Dubné, č. p. 60, 37384 Dubné			
1365	Obec Dubné, č. p. 60, 37384 Dubné			
		CELKEM	55874	100,00%

Kapacitní údaje

Celková plocha řešeného území	55 874 m ²	100%
Celková plocha navržených stavebních parcel	42 661 m ²	76,3%
Celková plocha navrženého veřejného prostranství	2 557 m ²	6,0% z parcel

i) Podmínky plošné a prostorové regulace

Vysvětlení pojmů:

Podlažnost: Udává výškovou hladinu počtem plných nadzemních podlaží (NP), přičemž konstrukční výška plného nadzemního podlaží se stanovuje na maximálně 3,5 m, není-li v rámci podmínek pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití stanoveno jinak. Budou-li v rámci příslušné lokality umísťovány objekty s vyšší konstrukční výškou podlaží než je uvedeno, je maximální výška objektu určena součinem navrženého počtu podlaží a limitní výšky jednoho podlaží;

V případě technických a technologických objektů je přípustné výškovou hladinu překročit.

Původní terén: Stanovuje se jako průměr výšek původního terénu ve vnějších rozích navrhované stavby

Nadzemní podlaží (NP): má úroveň podlahy nebo její převažující části výše nebo rovno 0,8 m pod úrovní původního terénu v pásmu širokém min. 5 m od obvodu stavby.

Podzemní podlaží (PP): má úroveň podlahy nebo její převažující části níže než 0,8 m pod úrovní původního terénu v pásmu širokém min. 5 m od obvodu stavby.

Podkroví: Přístupný prostor nad nadzemním podlažím, vymezený konstrukcí krovu a dalšími stavebními konstrukcemi, určený k účelovému využití, např. k bydlení, s nadezdívkou max 1,2 m nad úroveň stropu nadzemního podlaží.

Místní význam: Využití, zařízení, činnosti a děje slouží zejména obyvatelům ve vymezené ploše nebo části sídla přilehlé k vymezené ploše.

Nadmístní význam: Využití, zařízení, činnosti a děje slouží sloužící obyvatelům více obcí a sídel, s odpovídajícím počtem parkovacích a odstavných stání a dostatečně kapacitním dopravním napojením.

Rušení nad míru přípustnou: Činnosti, zařízení a děje, které svým charakterem a provozem nadlimitně narušují obytné a životní prostředí a obecně závazné předpisy o ochraně zdraví pro příslušný způsob využití území

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 a minimální velikosti jednotlivých stavebních parcel. Minimální velikost parcely je stanovena 700 m².

i.1.2. Procento zastavitelnosti

Udává se v procentech plochy příslušného stavebního pozemku jako poměr zastavěné plochy hlavními a přípustnými stavebními objekty včetně sportovních ploch s umělým povrchem, zpevněných ploch, parkovišť a komunikací s umělým povrchem, k celkové výměře příslušného stavebního pozemku.

i.1.3. Parkování

V rámci každého stavebního pozemku budou umístěna min. 2 parkovací stání pro osobní automobily a to v garážích, pod přístřešky, či ve formě otevřených parkovacích stání. Plochy parkovacích stání se vždy započítávají do zastavěné plochy (stanovené procento zastavitelnosti).

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

i.1.4. Regulace polohy

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

Plocha umístění hlavního objektu – udává prostor určený pro stavbu domu; snížení odstupových vzdáleností mezi jednotlivými domy ve smyslu platné legislativy je přípustné. Plocha zobrazuje možné umístění hlavního objektu za současného respektování procenta zastavěnosti a ochranných pásem inženýrských sítí.

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.1.5 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.2.1. 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 původního terénu.

i.2.2 Objemy a tvary zástavby

Střecha - tvary střech navrhované zástavby budou rovinné (nepřípustné jsou obloukové střechy).
Hlavní objekty budou mít šikmé střechy se sklonem 30 - 45°.

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

i.1. Návrh řešení dopravy

Řešená lokalita je dopravně napojena na silnici III/14321.

Primární napojení je navrženo novou stykovou křižovatkou na jižním okraji lokality. Na severním okraji území je navrženo sekundární napojení, které bude sloužit jako „nouzové“ především v případě havárií. Provedení průsečné křižovatky by si vyžádalo přemístění zděné kapličky, které není reálné.

Dopravní osu řešené lokality tvoří místní komunikace kategorie "Zóna 30" na p.č. 1365. Komunikace se napojuje na silnici III. třídy v jižní části lokality a pokračuje směrem na východ. Druhé napojení vychází z ÚP a je situováno v severní části lokality. Napojená komunikace je rovněž kategorie "Zóna 30" a kopíruje západní část plochy DI.1.K dle ÚP. Ta je respektována ve své západní části. Zbylá část komunikace dle plochy DI.1.K nebyla vymezena z důvodu komplikovaných majetkoprávních vztahů. **Využití stavebních pozemků, které jsou dotčeny plochou DI.1.K, je podmíněno změnou územního plánu.**

Obě komunikace v kategorii "Zóna 30" jsou dopravně propojeny kolmou komunikací umožňující průjezd od jihu na sever. Na tyto komunikace navazují komunikace kategorie "Obytná zóna", které jsou buďto "slepé" s obratištěm nebo tvoří jednosměrný okruh napojující se zpět na nadřazenou komunikaci. "Slepé" komunikace jsou opatřeny obratišti v maximální vzdálenosti 40 m od jejich "slepého" konce. Z uvedených komunikací jsou přístupné jednotlivé stavební parcely.

Komunikace v kategorii "Zóna 30" jsou doplněny jednostranným chodníkem a zeleným pásem se stromovou výsadbou. Chodník je napojen na stávající chodník vedoucí podél silnice III/14321 z Křenovic do Dubného.

V severní části území je navržen chodník pro obsluhu veřejného prostranství. Doporučuje se propojení chodníku přes plochu soukromé zeleně a propojení obou částí navrhované zástavby.

Požadovaná dopravně zklidňující opatření jsou tvořena jednak zálivy parkovacích stání, ostrůvky osázenými zelení a zpomalovacími prahy v prostoru křižovatek.

Doprava v klidu je primárně řešena na samotných stavebních parcelách. Jednotliví vlastníci parcel jsou povinni si zajistit dostatečný počet parkovacích stání na vlastních pozemcích, v počtu min. 2 stání na stavební pozemek. Odstavná parkovací stání budou situována podél navrhovaných komunikací; s ohledem na množství vymezovaných pozemků se navrhuje umístit celkově 24 stání (tj. více než 1 stání na dva vymezované stavební pozemky).

Zástavbu území lze realizovat postupně v etapách, vždy se zachováním celkové dopravní koncepce stanovené územní studií.

j.2. Vodohospodářské řešení

j.2.1. Vodovod

Jižně od řešené lokality prochází dálkový vodovod Řad Včelná – Hlavatce z materiálu ocel průměr 1000mm s bezpečnostním pásmem 10 m na každou stranu od osy. Toto bezpečnostní pásmo nezasahuje do řešeného území.

Od vodovodu vede severním směrem napájecí elektrický kabel k ochranné anodě umístěné pod komunikací na p. č. 1365. Anoda chrání vodovod před korozí a bludnými proudy, způsobuje však urychlenou korozi všech kovových předmětů ve svém okolí. Z tohoto důvodu **je pro budoucí zástavbu nezbytné přeložení ochranné anody do jiné lokality**, kterou určí specializovaný projektant po domluvě se společností JVS z. s. p. o., v jejíž správě vodovod a anoda jsou.

Přeložka a zpracování projektové dokumentace bude zajištěno odborným autorizovaným projektantem v oboru KAO, včetně zajištění příslušného povolení, bude plně hrazeno z prostředků budoucího investora zástavby území.

Před zahájením projekčních prací na přeložce anodového uzemnění ATU200 bude uzavřena mezi JVS s.z.p.o. a investorem zástavby území „Smlouva o přeložce inženýrské sítě“, kde budou definovány podmínky podmínky pro realizaci přeložky ATU200, včetně majetkoprávního vypořádání formou „Smlouvy o zřízení služebnosti inženýrské sítě“ na náklady investora zástavby území.

Západně od řešené lokality vede vodovodní řad IPE 225 ve správě ČEVAK a.s. Na tento řad je severovýchodně od řešeného území napojen navrhovaný vodovod zásobující celou lokalitu. Vodovod je zokruhován podél silnice III. třídy a dále je veden pod navrhovanými komunikacemi. Doporučuje se dále propojení vodovodu přes plochu soukromé zeleně a vytvoření tak dalšího vodovodního okruhu.

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

Předběžná potřeba pitné vody

V rámci řešeného území je navrhováno 47 stavebních pozemků, v úhrnu kalkulováno 141 obyvatel.

Spotřeba pitné vody – 98,6 l/os./den, tj. 13 903 l/den, tj. 13,903 m³/den

Roční spotřeba vody = 13,903 x 365 = 5074 m³/rok

Průměrná potřeba vody $Q_p = 13,903 \text{ m}^3/\text{den} = 0,16 \text{ l/s}$

Požární odběr = 4,0 l/s

j.2.2. Splašková kanalizace

V obci Dubné se nachází čistírna odpadních vod v severovýchodní části k.ú. Křenovice u Dubného. Před započítáním výstavby bude prověřeno, zda ČOV kapacitně vyhovuje pro navržený počet rodinných domů. V opačném případě je nutné provést její intenzifikaci. Kanalizace v obci je ve správě společnosti ČEVAK a.s. Východně od řešeného území vede betonový kanalizační řad DN 600 severovýchodním směrem přímo do ČOV. Na tento řad bude napojena splašková kanalizace z celé lokality ve vzdálenosti cca 230 m jihovýchodního okraje řešeného území. Vzhledem ke spádování celé lokality směrem k východu, tedy ke stávajícímu řadu, bude kanalizace gravitační.

Páteční kanalizační řad je veden pod komunikací na p.č. 1365 a na něj jsou napojeny další řady vedené pod jednotlivými komunikacemi.

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

j.2.3. Dešťová kanalizace

V Křenovicích není v současné době vybudována dešťová kanalizace.

V rámci ÚS je navržena dešťová kanalizace pro likvidaci vod z navržených komunikací a z regulovaných přepadů ze střech a zpevněných ploch jednotlivých rodinných domů. Dešťová voda ze stavebních parcel bude v maximální možné míře likvidována vsakem na samotných parcelách.

Navržená gravitační dešťová kanalizace je vedená v komunikacích v souběhu se splaškovými kanalizačními řady. Dešťová kanalizace bude provedena z perforovaného potrubí pro maximální možnost vsaku dešťových vod po celé trase vedení potrubí. V jihovýchodní části řešeného území je vymezena plocha veřejné zeleně pro retenční nádrž s přepadem, případně jiné retenční opatření. Kanalizace je dále je vedena v souběhu se splaškovou i směrem k zaústění splaškové kanalizace do stávajícího řadu, kde dešťová zahýbá směrem k jihu a je zaústěna do rybníka Nuzova.

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

Hydrotechnické výpočty:

Výpočet množství dešťových vod byl proveden podle ČSN 75 6101.

ψ = součinitel odtoku

q = intenzita směrodatného deště = 144 l/s (České Budějovice)

S = odvodňovaná plocha (ha)

Q = maximální průtok dešťových vod

odvodňovaná plocha komunikací S = 0,67 ha

počet stavebních parcel = 47

součinitel odtoku $\psi = 0,9$ (vozovky – živice, odstavná stání + chodníky – betonová zámková dlažba)

intenzita směrodatného deště $q = 144$ l/s/ha

množství dešťových vod

max. průtok dešťových vod $Q_{\text{silnice}} = 86,83$ l/s

max. průtok dešťových vod – střechy domů – $5 \text{ l/s} \times 47 = 235,00$ l/s

celkem 321,63 l/s

i.3. Zásobování plynem

Západně od řešeného území je veden středotlaký plynovodní řad ve správě E.ON Servisní s.r.o. Z tohoto řadu je vyvedena odbočka, ze které je napojena celá lokalita. Navržený plynovod je veden pod komunikacemi a napojují se z něj jednotlivé stavební parcely do HUP umístěných ve skříních na hranici pozemku.

Podrobné řešení rozvodů plynu včetně domovních přípojek bude předmětem dalšího stupně projektové dokumentace a to včetně případného požadavku E.on na zokruhování plynovodu.

Energetická bilance spotřeby zemního plynu :

Vytápění + TUV (max. spotřeba) – rodinný dům = $2,10 \text{ m}^3/\text{hod} = 2,10 \times 47 = 98,7 \text{ m}^3/\text{hod}$.

i.4. Zásobování elektrickou energií

Řešená lokalita je napojena na elektrorozvodnou síť z nové trafostanice umístěné směrem na jih od ní na parc.č. 1207. Ta bude napojena kabelovým vedením VN od trafostanice cca 250 m jižněji. Po vybudování trafostanice bude možné zrušit nadzemní vedení vysokého napětí vedoucí v severní části území. Rozvody nízkého napětí budou z trafostanice vedeny v zemi podél stávající komunikace až do rozvodné skříně v jižní části lokality, odkud budou dovedeny k jednotlivým parcelám.

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

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

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
Pi	- 28,00 kW
β	- 0,6
Ps	- 16,8 kW

Celková předběžná bilance el.energie:

Soudobost mezi objekty - 0,7

$P_i = P_i \cdot \text{počet RD} = 28 \times 47 = 1316 \text{ kW}$

$P_s = P_s \cdot \text{počet RD} \cdot 0,7 = 16,8 \times 47 \cdot 0,7 = 552,7 \text{ kW}$

i.5. Veřejné a osvětlení

Veřejné osvětlení bude napojeno z nové rozvodné skříně umístěné v jihozápadní části řešeného území. Nově navržené sloupy VO budou umístěny v prostoru navržené místní komunikace.

Veřejné osvětlení je ve správě obce Dubné.

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

i.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 severozápadní části území je navrženo místo pro umístění nádob na tříděný odpad.

k) Podmínky pro vymezení ochranná pásma, limity území

Limity využití území v řešeném území vyplývají z:

- Ochranných pásem dopravní a technické infrastruktury, především ochranného pásma nadzemního vedení vysokého napětí v severní části lokality
- Polohy ochranné anody dálkového vodovodu Včelná - Hlavatce v jižní části lokality. Pro možnost budoucí zástavby je nutné anodu před zahájením stavebních prací přeložit do nové polohy.
- ochranného pásma letiště České Budějovice zasahujícího do celého řešeného území
- 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 obci 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 územní plán Dubné, který byl vydán zastupitelstvem obce Dubné formou OOP dne 30. 8. 2010 usnesením č. 26/2010 s účinností od 14. 9. 2010 a jeho změny č. 1, která nabyla účinnosti 4.5.2016 a

změny č.2, která nabyla účinnosti 10. 11. 2017 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 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
Ing. arch. David Smrčka
červen 2019

ÚZEMNÍ STUDIE KŘENOVICE - SO.Z.1.3 a SO.9.K

k.ú. Křenovice u Dubného



A. Textová část

Zkratky použité v textu:

ÚP	- územní plán Dubné
ZÚP č.1	- změna č. 1 územního plánu Dubné
ÚPD	- územně plánovací dokumentace
ÚPP	- územně plánovací podklad
ÚS	- územní studie
OOP	- opatření obecné povahy

Obsah:

- a) Vymezení plochy, 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
- e) Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí
- f) Podmínky pro ochranu 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
- j) Podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, nakládání s odpady
- k) Podmínky pro vymezení 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

a) Vymezení plochy, hlavní cíle řešení

a.1. Vymezení řešeného území

Řešené území se nachází v obci Dubné, v katastrálním území Křenovice u Dubného. Lokalita je situována v jižní části katastrálního území, v návaznosti na zastavěné území místní části obce. Rozsah řešeného území je stanoven platnou ÚPD.

Rozsah řešeného území vychází z rozsahu ploch s rozdílným způsobem využití SO.Z.1.3 a SO.9.K. a je zpřesněn (rozšířen) dle požadavků na dopravní a technické napojení lokality.

Dle ÚP, vydaného Zastupitelstvem obce Dubné formou OOP dne 30. 8. 2010 usnesením č. 26/2010 s účinností od 14. 9. 2010, ve znění jeho změn, zejména změny č. 1, která nabyla účinnosti 4.5.2016, je pro lokality SO.Z.1.3 a SO.9.K. stanovena podmínka prověření způsobu jejich využití územní studií.



Výřez z ČÚZK se zákresem řešeného území

a.2. Hlavní cíle řešení

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

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

Cíle územní studie jsou:

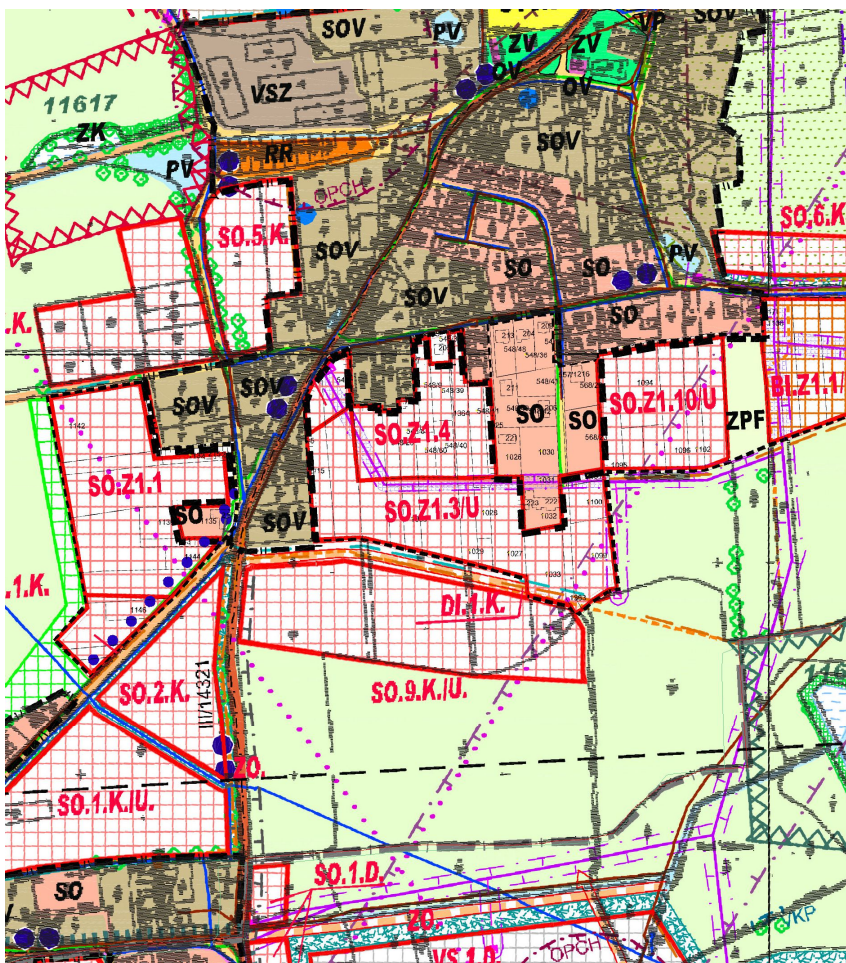
- vyřešení podrobného členění stanoveného území na jednotlivé pozemky,
- řešení dopravního napojení a dopravní obsluhy jednotlivých pozemků,
- řešení napojení jednotlivých pozemků na veřejnou technickou infrastrukturu,
- stanovení podmínek pro zajištění maximálně možného zachycení dešťových vod na vlastním pozemku a zpomalení jejich odtoku,
- stanovení podmínek pro umístění a prostorové uspořádání staveb, jejich odstupy, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu a urbanistických a

f) prověření v širších souvislostech návaznosti návrhu řešení této ÚS zejména na základní urbanistickou kompozici a dopravní vztahy dle ÚP.

- 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 (Ing. Jiří Makrlík, 09/2016)
- místní šetření
- informace o stávající technické infrastruktuře v území získané od jejich správců
- projednání s vlastníky pozemků, obcí Dubné, správci sítí a dotčenými orgány

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

Plochy řešené územní studií jsou v ÚPD vymezeny jako plochy **smíšené obytné SO.Z.1.3** (dle ZÚP č.1) a **SO.9.K** (dle ÚP) a jako plochy dopravní infrastruktury **DI.1.K** (dle ÚP).



Smíšená obytná funkce (SO)

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 zadrážované 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).

Dopravní infrastruktura (DI)

Hlavní využití :

Území určené pro dopravu v pohybu na pozemních komunikacích a to zejména :

- obslužné komunikace vybrané : území pro silnice III. třídy, místní komunikace III. třídy - vybrané, jimiž jsou veřejně přístupné komunikace zařazené do hlavní dopravní struktury obce funkční skupiny C (bývalé C1)
- obslužné komunikace ostatní : území pro místní komunikace III. třídy ostatní – vybrané, jimiž jsou veřejně přístupné komunikace zařazené do dopravní struktury obce – funkční skupiny C (bývalé C2, C3)
- trasy pro pěší a cyklisty : území veřejně přístupných komunikací a stezek s omezenou nebo vyloučenou motorovou dopravou
- železnice : území pro železniční tratě a jejich tělesa, včetně ostatních souvisejících zařízení a objektů
- ostatní dopravní zařízení : územní s převahou dějů, činností a zařízení pro hromadnou dopravu včetně technického zázemí (vozovny, točny, stanice a zastávky veřejné hromadné dopravy)
- ostatní zařízení pro dopravu v klidu : parkoviště, parkovací a odstavná stání

Přípustné využití :

Zařízení a plochy pro obsluhu automobilové dopravy a služby pro motoristy, například opravy, servisy, čerpací stanice PHM, autosalony, autobazary a zařízení určené pro parkování a zřizování hromadných odstavných parkovacích stání, hromadných garáží apod.

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 :

Pro tyto plochy je stanovena výšková hladina pro objekty max. 2 NP, v případě technologických objektů se výšková hladina nestanovuje. Pro tyto plochy může být v odůvodněných případech zastavitelnost až 100%.

Územní plán vymezuje ve střední části lokality plochu dopravní infrastruktury **DI.1.K.** (viz výkresová část dokumentace) Trasa tohoto koridoru sleduje stávající trasu optického sdělovacího kabelu, který nelze, vzhledem k jeho parametrům a finanční náročnosti překládky, přesunout mimo řešené území. Vymezená plocha je respektována v západní části řešeného území (včetně možnosti napojení na silnici III. třídy III/14321). Ve střední části území není možné tuto trasu, vzhledem k blokaci záměru ze strany majitele pozemku p.č. 1041, realizovat. **Využití stavebních pozemků, které jsou dotčeny plochou DI.1.K, je podmíněno změnou územního plánu.**

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

Řešené území je členěno na plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou dle jednotlivých funkčních typů barevně rozlišeny. Pro plochy s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny podmínky využití, které mají charakter závazných regulativů a limitů využití území. Plochy stabilizované jsou označeny bíle bez podbarvení, plochy návrhu jsou označeny šrafovou.

Ve všech funkčních plochách se připouští dopravní a technická infrastruktura za podmínky nenarušení obytného charakteru území, dále se připouští údržba a vytváření nových ploch zeleně a vodních ploch v rámci příslušné funkční plochy.

b.2.1. Plochy smíšené obytné

Hlavní využití :

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

Přípustné využití :

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

Nepřípustné využití :

Činnosti, zařízení a děje, které svým charakterem a provozem narušují obytné a životní prostředí a obecně závazné předpisy o ochraně zdraví pro tento způsob využití území. Nepřípustné je zřizovat na těchto územích zejména: výrobní a průmyslové provozovny, nákupní zařízení, zábavní zařízení (diskotéky, noční kluby apod.), kapacitní chovy živočišné výroby a pěstelské 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.

Pro pozemky situované při jižní hranici řešeného území (vymezené pozemky č. 13, 14, 15, 17, 22, 23, 31, 32, 42, 43) je stanovena maximální výška 1NP + podkroví.

Pro pozemky navazující přímo na volnou krajinu (vymezené pozemky č. 47 a 48) je stanovena jejich minimální velikost 1000 m².

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

Oplocení pozemků sousedících s veřejným prostorem (uliční prostor) musí být průhledné, maximální výšky 1,8 m, z toho plná podezdívka maximální výšky 600 mm.

b.2.2. Plochy veřejné zeleně

Plochy veřejné zeleně - veřejných prostranství ve smyslu §7 Vyhl. č.501/2006Sb. zahrnují zpravidla stávající a navrhované pozemky jednotlivých druhů veřejných prostranství a další pozemky související dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení, sloučitelné s účelem veřejných prostranství.

Pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m²; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.

Řešené území splňuje svou velikostí povinnost vymezení veřejného prostranství, které se vymezuje v jeho severní části v trase vzdušného vedení VN, dílčí část vymezena při jižní hranici pozemku p.č. 1033.

Hlavní využití :

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

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

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

Přípustné využití :

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

Přípustné jsou související plochy, objekty a zařízení dopravní a technické infrastruktury sloučitelné 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 sousedících s veřejným prostorem (uliční prostor) musí být průhledné, maximální výšky 1800 mm, z toho plná podezdívka maximální výšky 600 mm.

Plochy veřejného prostranství nebudou oplocovány.

b.2.3. Plochy soukromé zeleně

Hlavní využití:

Plocha neveřejné zeleně soukromé - zahrada.

Přípustné využití:

Přípustná je možnost výstavby doplňkových objektů – altány, pergoly, sklady zahradního nářadí, apod., v úhrnné výměře 25m² na danou vymezenou plochu.

Nepřípustné využití:

Nepřípustné je veškeré využití, které není výše specifikováno jako přípustné, případně takové využití, které narušuje majoritu zeleně. Nepřípustné je zejména umístování objektů pro bydlení, výrobních, hospodářských a zemědělských objektů a objektů pro dlouhodobou rekreaci.

Podmínky prostorového uspořádání :

Plochy soukromé zeleně jsou nezastavitelné nad rámec přípustného využití.

Při severní hranici plochy zůstane zachován veřejně přístupný pás v rozsahu vzdušného vedení VN.

b.2.4. Plochy dopravní infrastruktury

Hlavní využití :

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

Komunikace místní funkční třídy C : veřejně přístupné komunikace zařazené do dopravní struktury obce; 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

Komunikace místní funkční třídy D1 - obytná zóna – 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)

Komunikace funkční třídy D2 - chodník - území veřejně přístupných komunikací a stezek s vyloučenou motorovou dopravou

Přípustné využití :

Zařízení a plochy pro parkování, pěší a cyklistické stezky apod. Přípustné je rovněž umístění 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.

Územím procházejí sítě nadmístního významu, které řešenou lokalitu výrazně znehodnocují.

Severní částí území prochází nadzemní vedení vysokého napětí. Toto je možné zrušit za předpokladu, že bude vybudována nová zděná trafostanice sousedící v jihozápadním rohu s řešeným územím. Trafostanice bude napojena kabelem VN směrem od jižněji položené trafostanice a z ní by bylo zásobeno elektrickou energií celé území.

Od západu k východu území křížuje dvojice podzemních sdělovacích kabelů.

Severně uložený metalický kabel je v části své trasy navržen k přeložení do nové polohy pod komunikací a veřejnou zelení.

Jižně položený optický kabel je vzhledem ke svým parametrům a nákladům na překládku zachováván, v území je respektována trasa včetně ochranného pásma.

Jižně od řešené lokality prochází dálkový vodovod Řad Včelná – Hlavatce z materiálu ocel průměr 1000mm s bezpečnostním pásmem 10 m na každou stranu od osy. Toto bezpečnostní pásmo nezasahuje do řešeného území. Od vodovodu vede severním směrem napájecí elektrický kabel k ochranné anodě umístěné pod komunikací na p. č. 1365. Anoda chrání vodovod před korozí a bludnými proudy, způsobuje však urychlenou korozi všech kovových předmětů ve svém okolí. Z tohoto důvodu **je pro budoucí zástavbu nezbytné přeložení ochranné anody do jiné lokality**, kterou určí specializovaný projektant po domluvě se společností JVS z. s. p. o., v jejíž správě vodovod a anoda jsou.

Nově navržené sítě technické infrastruktury jsou umístěny v souběhu v uličním prostoru při dodržení normových odstupových vzdáleností.

d) Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

Předložená územní studie vychází z principů řešení platného ÚP. Podmínky plošné a prostorové regulace precizuje na základě současných podmínek a požadavků v území.

V řešeném území se nenachází žádné skladebné prvky ÚSES.

Řešené území je území s archeologickými nálezy. V rámci umístění stavebních objektů může dojít k porušení pozůstatků pravěkého, raně středověkého a středověkého osídlení.

Koncepce prostorového uspořádání respektuje venkovský charakter Křenovic, navrhovány jsou výhradně nízkopodlažní (individuální) samostatné rodinné domy. Rodinné domy situované na krajních (jižních parcelách) mají limitovanou maximální výšku 1NP + podkroví.

e) Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí

Prvky plošné a prostorové regulace jsou navrženy tak, aby vytvářely příznivé životní prostředí v lokalitě. Vytápění lokality je navrženo ekologickým způsobem – zemním plynem, v možné kombinaci s vytápěním pomocí tepelných čerpadel či jiných alternativních zdrojů.

Velikost parcel spolu s přípustnou mírou jejich zastavění dává předpoklady pro vytváření příznivého obytného prostředí v rodinných domech na poměrně rozlehlých pozemcích (min. 800 m², ve vymezených případech (ovlivněných limity území – viz grafická část) 700m² . Ve východní části území jsou na základě požadavku vlastníka vymezeny stavební pozemky nadstandardní rozlohy až 3.700m².

V severní části lokality je vymezeno veřejné prostranství jako součást plochy zeleně veřejné. Tato plocha je přístupná po komunikaci pro pěší a je určená k rekreaci a odpočinku obyvatel řešené lokality.

Díleč veřejné prostranství se vymezuje na východním okraji řešeného území na části pozemku p.č.1033 a 1363. Toto bude realizováno v případě záměru a přípravy výstavby na p.č. 1100, 1099, 1033 či 1363. Pokud nebude s výstavbou na některém z uvedených pozemků uvažováno, nebude realizováno ani předmětné veřejné prostranství.

Dešťové vody z rodinných domů budou likvidovány na vlastních pozemcích vsakem, s přepadem do dešťové kanalizace.

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

e.1. Řešení zeleně

Stav

Řešené území je převážně využíváno jako trvalý travní porost s ojedinělými stromy, většinou ovocnými. Na části území se nachází porost křovin.

Návrh

V severní části území je navrženo veřejné prostranství. Toto je navrženo k parkové úpravě v kombinaci zatravněných ploch s keřovou a stromovou výsadbou a herními prvky. V ochranném pásmu vysokého napětí je výsadba limitována 3 m výšky stromů.

Podél komunikací je navržena stromová výsadba. Stromová výsadba podél páteřní komunikace při jižní hranici území na p.č. 1365 bude mít charakter souvislé aleje (lípy, platany, javory, duby apod.). V bočních ulicích budou pro výsadbu voleny nižší kultivary okrasných stromů – okrasné třešně, jabloně, hlohy apod.

Stávající stromy a keře jsou navrženy k pokácení, kromě 1 ks solitérní lípy v západní části území na p.č. 1045, kterou je navrženo zachovat.

e.2. Vyhodnocení odnětí ZPF

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

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

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

Příklad kódu BPEJ v řešeném území: 5.54.11
5 klimatický region

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

Klimatický region:

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

V rámci řešeného území se nacházejí následující půdní jednotky:

HPJ 53	Pseudogleje pelické planické, kambizemě oglejené na těžších sedimentech limnického terciéru (sladkovodní svrchnokřídové a tercierní uloženiny), středně těžké až těžké, pouze ojediněle středně skeletovité, málo vodopropustné, periodicky zamokřené
--------	---

Kombinační číslo:

01 – půda hluboká až středně hluboká, bez skeletu až slabě skeletovitá, sklon 0 – 7° všesměrná expozice

Charakteristika tříd ochrany:

IV. třída ochrany zemědělského půdního fondu – zahrnuje v rámci jednotlivých klimatických regionů převážně půdy s podprůměrnou produkční schopností, jen s omezenou ochranou, využitelné pro výstavbu a i jiné nezemědělské účely.

Bilance vyjímaných ploch:

Níže uvedený rozsah ploch určený k vynětí ze ZPF dle ÚPD zahrnuje plochy vymezených stavebních pozemků v plném rozsahu. Vzhledem k maximální přípustné zastavitelnosti jednotlivých pozemků bude vyjímaná plocha redukována v úhrnu na cca 35%.

Funkce	druh pozemku	výměra(ha)	BPEJ	třída ochr.	Výměra (BPEJ)
Smíšená obytná SO.9.K	TTP, orná půda	2,54	5.54.11	IV.	2,54
Smíšená obytná SO.Z.1.3	TTP, orná půda	2,37	5.54.11	IV.	2,37
Dopravní infrastruktura DI.1.K	TTP, orná půda	0,31	5.54.11	IV.	0,31

Pro výstavbu jsou určeny pozemky s nízkým stupněm ochrany ZPF.

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. 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.

Maximální hodnota negativního vlivu hluku z provozu technických zařízení na větrání a vytápění na hranici parcel jednotlivých vlastníků bude dodržena dle požadavků příslušné normy a platné legislativy. Jednotliví stavebníci budou s povinností splnit limity hluku prokazatelně seznámeni.

Lokalita není negativně zasažena vlivem zemědělské či podnikatelské výstavby.

g) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření

ÚP vymezuje VPS D-MK, která je vymezena formou místní komunikace v její západní části. Východní část nebyla vymezena z důvodu komplikovaných majetkoprávních vztahů. Obsluha území, hlavní důvod navržené VPS, je zajištěna paralelní komunikací.

h) Druh a účel umísťovaných staveb, urbanistická koncepce

Urbanistická koncepce v řešeném území vychází z principů řešení platné ÚPD. Řešená lokalita se nachází v jižní části místní části Křenovice.

V rámci provedených pozemkových úprav byl pro dopravní obsluhu vymezen pozemek p.č. 1365 na jižním okraji lokality. Na tomto pozemku je navržena páteřní hlavní komunikace, včetně nové křižovatky se silnicí III/14321.

Nová místní komunikace vedená po p.č. 1365 je navržena v kategorii "Zóna 30". Komunikace se napojuje na silnici III. třídy v jižní části lokality a pokračuje směrem na východ. Druhé napojení (v souladu s požadavky ÚP) je situováno v severní části lokality. Napojená komunikace je rovněž kategorie "Zóna 30" a kopíruje západní část plochy DI.1.K dle ÚP. Ta je respektována pouze ve své západní části. Zbýlá část komunikace dle plochy DI.1.K nebyla vymezena z důvodu neprůchodných majetkoprávních vztahů. Vymezený koridor veřejné zeleně sledující trasu optického kabelu však lze využít pro pěší propojení.

Východní část území je dopravně obsloužena z jižně situované páteřní komunikace. Obě komunikace v kategorii "Zóna 30" jsou dopravně propojeny příčnou komunikací umožňující průjezd od jihu na sever. Na základní skelet komunikací kategorie „zóna 30“ navazují dopravně zklidněné komunikace kategorie "obytná zóna", které jsou buď slepé s obratištěm nebo tvoří jednosměrný okruh napojující se zpět na nadřazenou komunikaci. Z uvedených komunikací jsou přístupné jednotlivé stavební parcely.

Komunikace v kategorii "Zóna 30" jsou doplněny jednostranným chodníkem a zeleným pásem se stromovou výsadbou. Výsadba podél jižní hranice lokality má charakter aleje.

V severní části řešené lokality je vymezeno veřejné prostranství ve formě parkově upravené veřejné zeleně doplněné herními či relaxačními prvky. Prostranství je přístupné pomocí navrženého chodníku, kterým by bylo vhodné po vyřešení majetkoprávních vztahů propojit východní a západní část lokality.

Díleč veřejné prostranství se vymezuje na východním okraji řešeného území na části pozemku p.č.1033.

Stavební pozemky mají výměru min. 700m², ve východní části území na přechodu do nezastavěného území 1000m². V rámci území je vymezeno celkem 47 stavebních pozemků (pozemek č. 18 byl vypuštěn v rámci projednávání ÚS). Poloha navržených vjezdů je orientační a může být zpřesňována v dalších stupních dokumentace.

V centrální části lokality na p.č. 1041 je od severu k jihu na přání vlastníka pozemku vymezena plocha zeleně soukromé. Tato plocha tvoří bariéru prostupnosti územím a při změně majetkoprávních vztahů je vhodné vedení dopravní a technické infrastruktury upravit.

Příložená architektonická situace (nad rámec rozsahu požadovaného zadáním ÚS) zobrazující možné prostorové uspořádání není závazná a bude zpřesněna v dalším stupni projektové dokumentace.

Zástavbu území lze realizovat postupně v etapách, vždy se zachováním celkové koncepce stanovené územní studií.

Pozemky v lokalitě Křenovice - jih			plocha pozemků v ŘÚ	% pozemků z celku
Pozemky v řešeném území územní studie				
p.č. dle KN	vlastník	podíl	m²	
557/1	Salvová Mária, Komenského 233, 37333 Nové Hradky	1/2	62	0,111%
	SJM Vyžrálek Jan a Vyžrálková Daniela, Holičky 35, 37901 Třeboň	1/2		
557/6	<i>SJM Vyžrálek Jan a Vyžrálková Daniela, Holičky 35, 37901 Třeboň</i>		16	0,029%
883/2	Obec Dubné, č. p. 60, 37384 Dubné			
884/16	Obec Dubné, č. p. 60, 37384 Dubné			
884/17	Jihočeský kraj, U Zimního stadionu 1952/2, České Budějovice 7, 37001 Č.B.			
1101	Vovesný Ivan Ing., Křenovice 139, 37384 Dubné		333	0,596%
1100	Vovesný Ivan Ing., Křenovice 139, 37384 Dubné		1279	2,289%
1363	Vovesný Ivan Ing., Křenovice 139, 37384 Dubné		1089	1,949%
1033	Vovesný Ivan Ing., Křenovice 139, 37384 Dubné		3077	5,507%
1034	Hapatyka Jaromír, Křenovice 94, 37384 Dubné	1/2	2582	4,621%
	Hapatyková Ivana, Křenovice 94, 37384 Dubné	1/2		
1099	Vovesný Ivan Ing., Křenovice 139, 37384 Dubné		2806	5,022%
1027	Benešová Ludmila, Ke Stadionu 656, 53821 Slatiňany	1/3	5750	10,291%
	Dvořák František, Neumannova 670, 53821 Slatiňany	1/3		
	Dvořák Jiří, S. K. Neumanna 617, Chrudim III, 53703 Chrudim	1/3		
1028	Benešová Ludmila, Ke Stadionu 656, 53821 Slatiňany	1/3	675	1,208%
	Dvořák František, Neumannova 670, 53821 Slatiňany	1/3		
	Dvořák Jiří, S. K. Neumanna 617, Chrudim III, 53703 Chrudim	1/3		
1035	Žíttová Gabriela, Křenovice 58, 37384 Dubné		1537	2,751%
1029	Ryneš Jan, Křenovice 54, 37384 Dubné		2783	4,981%
1036	Adamová Kateřina, Bezděčín 7, 58851 Batelov	1/2	6570	11,759%
	Marek Luboš JUDr., Křenovice 45, 37384 Dubné	1/2		
1025	Žíttová Gabriela, Křenovice 58, 37384 Dubné		182	0,326%
1039	Dvořáková Blanka, Bavorovice 101, 37341 Hluboká nad Vltavou		1358	2,430%
1038	Nováková Marie, Hlinsko 27, 37001 Rudolfov		1398	2,502%
1041	Maxa Pavel Ing., Renoirova 652/16, Hlubočepy, 15200 Praha 5	1/3	2312	4,138%
	Maxová Danuše Ing., Křenovice 138, 37384 Dubné	1/3		

	Pešková Jitka, Křenovice 120, 37384 Dubné	1/3		
1043	Baťa Josef, Křenovice 52, 37384 Dubné	1/4	4473	8,006%
	Raab Oldřich, Střeziměřice 24, 37401 Horní Stropnice	1/4		
	Vlček Oto, Křenovice 52, 37384 Dubné	1/2		
1045	Svoboda Miroslav, Křenovice 17, 37384 Dubné		5825	10,425%
1047/1	Petrášková Milada, č. p. 54, 37384 Dubné		4571	8,181%
1048	Hapatyka Jaromír, Křenovice 94, 37384 Dubné	1/2	7196	12,879%
	Hapatyková Ivana, Křenovice 94, 37384 Dubné	1/2		
1165(kú Dubné)	Obec Dubné, č. p. 60, 37384 Dubné			
1207	Hapatyka Jaromír, Křenovice 94, 37384 Dubné	1/2		
	Hapatyková Ivana, Křenovice 94, 37384 Dubné	1/2		
1354	Jihočeský kraj, U Zimního stadionu 1952/2, České Budějovice 7, 37001 Č.B.			
1355	Obec Dubné, č. p. 60, 37384 Dubné			
1365	Obec Dubné, č. p. 60, 37384 Dubné			
		CELKEM	55874	100,00%

Kapacitní údaje

Celková plocha řešeného území	55 874 m ²	100%
Celková plocha navržených stavebních parcel	42 661 m ²	76,3%
Celková plocha navrženého veřejného prostranství	2 557 m ²	6,0% z parcel

i) Podmínky plošné a prostorové regulace

Vysvětlení pojmů:

Podlažnost: Udává výškovou hladinu počtem plných nadzemních podlaží (NP), přičemž konstrukční výška plného nadzemního podlaží se stanovuje na maximálně 3,5 m, není-li v rámci podmínek pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití stanoveno jinak. Budou-li v rámci příslušné lokality umísťovány objekty s vyšší konstrukční výškou podlaží než je uvedeno, je maximální výška objektu určena součinem navrženého počtu podlaží a limitní výšky jednoho podlaží;

V případě technických a technologických objektů je přípustné výškovou hladinu překročit.

Původní terén: Stanovuje se jako průměr výšek původního terénu ve vnějších rozích navrhované stavby

Nadzemní podlaží (NP): má úroveň podlahy nebo její převažující části výše nebo rovno 0,8 m pod úrovní původního terénu v pásmu širokém min. 5 m od obvodu stavby.

Podzemní podlaží (PP): má úroveň podlahy nebo její převažující části níže než 0,8 m pod úrovní původního terénu v pásmu širokém min. 5 m od obvodu stavby.

Podkroví: Přístupný prostor nad nadzemním podlažím, vymezený konstrukcí krovu a dalšími stavebními konstrukcemi, určený k účelovému využití, např. k bydlení, s nadezdívkou max 1,2 m nad úroveň stropu nadzemního podlaží.

Místní význam: Využití, zařízení, činnosti a děje slouží zejména obyvatelům ve vymezené ploše nebo části sídla přilehlé k vymezené ploše.

Nadmístní význam: Využití, zařízení, činnosti a děje slouží sloužící obyvatelům více obcí a sídel, s odpovídajícím počtem parkovacích a odstavných stání a dostatečně kapacitním dopravním napojením.

Rušení nad míru přípustnou: Činnosti, zařízení a děje, které svým charakterem a provozem nadlimitně narušují obytné a životní prostředí a obecně závazné předpisy o ochraně zdraví pro příslušný způsob využití území

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 a minimální velikosti jednotlivých stavebních parcel. Minimální velikost parcely je stanovena 700 m².

i.1.2. Procento zastavitelnosti

Udává se v procentech plochy příslušného stavebního pozemku jako poměr zastavěné plochy hlavními a přípustnými stavebními objekty včetně sportovních ploch s umělým povrchem, zpevněných ploch, parkovišť a komunikací s umělým povrchem, k celkové výměře příslušného stavebního pozemku.

i.1.3. Parkování

V rámci každého stavebního pozemku budou umístěna min. 2 parkovací stání pro osobní automobily a to v garážích, pod přístřešky, či ve formě otevřených parkovacích stání. Plochy parkovacích stání se vždy započítávají do zastavěné plochy (stanovené procento zastavitelnosti).

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

i.1.4. Regulace polohy

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

Plocha umístění hlavního objektu – udává prostor určený pro stavbu domu; snížení odstupových vzdáleností mezi jednotlivými domy ve smyslu platné legislativy je přípustné. Plocha zobrazuje možné umístění hlavního objektu za současného respektování procenta zastavěnosti a ochranných pásem inženýrských sítí.

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.1.5 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.2.1. 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 původního terénu.

i.2.2 Objemy a tvary zástavby

Střecha - tvary střech navrhované zástavby budou rovinné (nepřípustné jsou obloukové střechy).
Hlavní objekty budou mít šikmé střechy se sklonem 30 - 45°.

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

i.1. Návrh řešení dopravy

Řešená lokalita je dopravně napojena na silnici III/14321.

Primární napojení je navrženo novou stykovou křižovatkou na jižním okraji lokality. Na severním okraji území je navrženo sekundární napojení, které bude sloužit jako „nouzové“ především v případě havárií. Provedení průsečné křižovatky by si vyžádalo přemístění zděné kapličky, které není reálné.

Dopravní osu řešené lokality tvoří místní komunikace kategorie "Zóna 30" na p.č. 1365. Komunikace se napojuje na silnici III. třídy v jižní části lokality a pokračuje směrem na východ. Druhé napojení vychází z ÚP a je situováno v severní části lokality. Napojená komunikace je rovněž kategorie "Zóna 30" a kopíruje západní část plochy DI.1.K dle ÚP. Ta je respektována ve své západní části. Zbylá část komunikace dle plochy DI.1.K nebyla vymezena z důvodu komplikovaných majetkoprávních vztahů. **Využití stavebních pozemků, které jsou dotčeny plochou DI.1.K, je podmíněno změnou územního plánu.**

Obě komunikace v kategorii "Zóna 30" jsou dopravně propojeny kolmou komunikací umožňující průjezd od jihu na sever. Na tyto komunikace navazují komunikace kategorie "Obytná zóna", které jsou buďto "slepé" s obratištěm nebo tvoří jednosměrný okruh napojující se zpět na nadřazenou komunikaci. "Slepé" komunikace jsou opatřeny obratišti v maximální vzdálenosti 40 m od jejich "slepého" konce. Z uvedených komunikací jsou přístupné jednotlivé stavební parcely.

Komunikace v kategorii "Zóna 30" jsou doplněny jednostranným chodníkem a zeleným pásem se stromovou výsadbou. Chodník je napojen na stávající chodník vedoucí podél silnice III/14321 z Křenovic do Dubného.

V severní části území je navržen chodník pro obsluhu veřejného prostranství. Doporučuje se propojení chodníku přes plochu soukromé zeleně a propojení obou částí navrhované zástavby.

Požadovaná dopravně zklidňující opatření jsou tvořena jednak zálivy parkovacích stání, ostrůvky osázenými zelení a zpomalovacími prahy v prostoru křižovatek.

Doprava v klidu je primárně řešena na samotných stavebních parcelách. Jednotliví vlastníci parcel jsou povinni si zajistit dostatečný počet parkovacích stání na vlastních pozemcích, v počtu min. 2 stání na stavební pozemek. Odstavná parkovací stání budou situována podél navrhovaných komunikací; s ohledem na množství vymezovaných pozemků se navrhuje umístit celkově 24 stání (tj. více než 1 stání na dva vymezované stavební pozemky).

Zástavbu území lze realizovat postupně v etapách, vždy se zachováním celkové dopravní koncepce stanovené územní studií.

j.2. Vodohospodářské řešení

j.2.1. Vodovod

Jižně od řešené lokality prochází dálkový vodovod Řad Včelná – Hlavatce z materiálu ocel průměr 1000mm s bezpečnostním pásmem 10 m na každou stranu od osy. Toto bezpečnostní pásmo nezasahuje do řešeného území.

Od vodovodu vede severním směrem napájecí elektrický kabel k ochranné anodě umístěné pod komunikací na p. č. 1365. Anoda chrání vodovod před korozí a bludnými proudy, způsobuje však urychlenou korozi všech kovových předmětů ve svém okolí. Z tohoto důvodu **je pro budoucí zástavbu nezbytné přeložení ochranné anody do jiné lokality**, kterou určí specializovaný projektant po domluvě se společností JVS z. s. p. o., v jejíž správě vodovod a anoda jsou.

Přeložka a zpracování projektové dokumentace bude zajištěno odborným autorizovaným projektantem v oboru KAO, včetně zajištění příslušného povolení, bude plně hrazeno z prostředků budoucího investora zástavby území.

Před zahájením projekčních prací na přeložce anodového uzemnění ATU200 bude uzavřena mezi JVS s.z.p.o. a investorem zástavby území „Smlouva o přeložce inženýrské sítě“, kde budou definovány podmínky podmínky pro realizaci přeložky ATU200, včetně majetkoprávního vypořádání formou „Smlouvy o zřízení služebnosti inženýrské sítě“ na náklady investora zástavby území.

Západně od řešené lokality vede vodovodní řad IPE 225 ve správě ČEVAK a.s. Na tento řad je severovýchodně od řešeného území napojen navrhovaný vodovod zásobující celou lokalitu. Vodovod je zokruhován podél silnice III. třídy a dále je veden pod navrhovanými komunikacemi. Doporučuje se dále propojení vodovodu přes plochu soukromé zeleně a vytvoření tak dalšího vodovodního okruhu.

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

Předběžná potřeba pitné vody

V rámci řešeného území je navrhováno 47 stavebních pozemků, v úhrnu kalkulováno 141 obyvatel.

Spotřeba pitné vody – 98,6 l/os./den, tj. 13 903 l/den, tj. 13,903 m³/den

Roční spotřeba vody = 13,903 x 365 = 5074 m³/rok

Průměrná potřeba vody $Q_p = 13,903 \text{ m}^3/\text{den} = 0,16 \text{ l/s}$

Požární odběr = 4,0 l/s

j.2.2. Splašková kanalizace

V obci Dubné se nachází čistírna odpadních vod v severovýchodní části k.ú. Křenovice u Dubného. Před započítáním výstavby bude prověřeno, zda ČOV kapacitně vyhovuje pro navržený počet rodinných domů. V opačném případě je nutné provést její intenzifikaci. Kanalizace v obci je ve správě společnosti ČEVAK a.s. Východně od řešeného území vede betonový kanalizační řad DN 600 severovýchodním směrem přímo do ČOV. Na tento řad bude napojena splašková kanalizace z celé lokality ve vzdálenosti cca 230 m jihovýchodního okraje řešeného území. Vzhledem ke spádování celé lokality směrem k východu, tedy ke stávajícímu řadu, bude kanalizace gravitační.

Pátevní kanalizační řad je veden pod komunikací na p.č. 1365 a na něj jsou napojeny další řady vedené pod jednotlivými komunikacemi.

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

j.2.3. Dešťová kanalizace

V Křenovicích není v současné době vybudována dešťová kanalizace.

V rámci ÚS je navržena dešťová kanalizace pro likvidaci vod z navržených komunikací a z regulovaných přepadů ze střech a zpevněných ploch jednotlivých rodinných domů. Dešťová voda ze stavebních parcel bude v maximální možné míře likvidována vsakem na samotných parcelách.

Navržená gravitační dešťová kanalizace je vedená v komunikacích v souběhu se splaškovými kanalizačními řady. Dešťová kanalizace bude provedena z perforovaného potrubí pro maximální možnost vsaku dešťových vod po celé trase vedení potrubí. V jihovýchodní části řešeného území je vymezena plocha veřejné zeleně pro retenční nádrž s přepadem, případně jiné retenční opatření. Kanalizace je dále je vedena v souběhu se splaškovou i směrem k zaústění splaškové kanalizace do stávajícího řadu, kde dešťová zahýbá směrem k jihu a je zaústěna do rybníka Nuzova.

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

Hydrotechnické výpočty:

Výpočet množství dešťových vod byl proveden podle ČSN 75 6101.

ψ = součinitel odtoku

q = intenzita směrodatného deště = 144 l/s (České Budějovice)

S = odvodňovaná plocha (ha)

Q = maximální průtok dešťových vod

odvodňovaná plocha komunikací S = 0,67 ha

počet stavebních parcel = 47

součinitel odtoku $\psi = 0,9$ (vozovky – živice, odstavná stání + chodníky – betonová zámková dlažba)

intenzita směrodatného deště $q = 144$ l/s/ha

množství dešťových vod

max. průtok dešťových vod $Q_{\text{silnice}} = 86,83$ l/s

max. průtok dešťových vod – střechy domů – $5 \text{ l/s} \times 47 = 235,00$ l/s

celkem 321,63 l/s

i.3. Zásobování plynem

Západně od řešeného území je veden středotlaký plynovodní řad ve správě E.ON Servisní s.r.o. Z tohoto řadu je vyvedena odbočka, ze které je napojena celá lokalita. Navržený plynovod je veden pod komunikacemi a napojují se z něj jednotlivé stavební parcely do HUP umístěných ve skříních na hranici pozemku.

Podrobné řešení rozvodů plynu včetně domovních přípojek bude předmětem dalšího stupně projektové dokumentace a to včetně případného požadavku E.on na zokruhování plynovodu.

Energetická bilance spotřeby zemního plynu :

Vytápění + TUV (max. spotřeba) – rodinný dům = $2,10 \text{ m}^3/\text{hod} = 2,10 \times 47 = 98,7 \text{ m}^3/\text{hod}$.

i.4. Zásobování elektrickou energií

Řešená lokalita je napojena na elektrorozvodnou síť z nové trafostanice umístěné směrem na jih od ní na parc.č. 1207. Ta bude napojena kabelovým vedením VN od trafostanice cca 250 m jižněji. Po vybudování trafostanice bude možné zrušit nadzemní vedení vysokého napětí vedoucí v severní části území. Rozvody nízkého napětí budou z trafostanice vedeny v zemi podél stávající komunikace až do rozvodné skříně v jižní části lokality, odkud budou dovedeny k jednotlivým parcelám.

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

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

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
Pi	- 28,00 kW
β	- 0,6
Ps	- 16,8 kW

Celková předběžná bilance el.energie:

Soudobost mezi objekty - 0,7

$P_i = P_i \cdot \text{počet RD} = 28 \times 47 = 1316 \text{ kW}$

$P_s = P_s \cdot \text{počet RD} \cdot 0,7 = 16,8 \times 47 \cdot 0,7 = 552,7 \text{ kW}$

i.5. Veřejné a osvětlení

Veřejné osvětlení bude napojeno z nové rozvodné skříně umístěné v jihozápadní části řešeného území. Nově navržené sloupy VO budou umístěny v prostoru navržené místní komunikace.

Veřejné osvětlení je ve správě obce Dubné.

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

i.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 severozápadní části území je navrženo místo pro umístění nádob na tříděný odpad.

k) Podmínky pro vymezení ochranná pásma, limity území

Limity využití území v řešeném území vyplývají z:

- Ochranných pásem dopravní a technické infrastruktury, především ochranného pásma nadzemního vedení vysokého napětí v severní části lokality
- Polohy ochranné anody dálkového vodovodu Včelná - Hlavatce v jižní části lokality. Pro možnost budoucí zástavby je nutné anodu před zahájením stavebních prací přeložit do nové polohy.
- ochranného pásma letiště České Budějovice zasahujícího do celého řešeného území
- 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 obci 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 územní plán Dubné, který byl vydán zastupitelstvem obce Dubné formou OOP dne 30. 8. 2010 usnesením č. 26/2010 s účinností od 14. 9. 2010 a jeho změny č. 1, která nabyla účinnosti 4.5.2016 a

změny č.2, která nabyla účinnosti 10. 11. 2017 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 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
Ing. arch. David Smrčka
červen 2019

ÚZEMNÍ STUDIE KŘENOVICE - SO.Z.1.3 a SO.9.K

k.ú. Křenovice u Dubného



A. Textová část

Zkratky použité v textu:

ÚP	- územní plán Dubné
ZÚP č. 1	- změna č. 1 územního plánu Dubné
ÚPD	- územně plánovací dokumentace
ÚPP	- územně plánovací podklad
ÚS	- územní studie
OOP	- opatření obecné povahy

Obsah:

- a) Vymezení plochy, 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
- e) Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí
- f) Podmínky pro ochranu 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
- j) Podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, nakládání s odpady
- k) Podmínky pro vymezení 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

a) Vymezení plochy, hlavní cíle řešení

a.1. Vymezení řešeného území

Řešené území se nachází v obci Dubné, v katastrálním území Křenovice u Dubného. Lokalita je situována v jižní části katastrálního území, v návaznosti na zastavěné území místní části obce. Rozsah řešeného území je stanoven platnou ÚPD.

Rozsah řešeného území vychází z rozsahu ploch s rozdílným způsobem využití SO.Z.1.3 a SO.9.K. a je zpřesněn (rozšířen) dle požadavků na dopravní a technické napojení lokality.

Dle ÚP, vydaného Zastupitelstvem obce Dubné formou OOP dne 30. 8. 2010 usnesením č. 26/2010 s účinností od 14. 9. 2010, ve znění jeho změn, zejména změny č. 1, která nabyla účinnosti 4.5.2016, je pro lokality SO.Z.1.3 a SO.9.K. stanovena podmínka prověření způsobu jejich využití územní studií.



Výřez z ČÚZK se zákresem řešeného území

a.2. Hlavní cíle řešení

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

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

Cíle územní studie jsou:

- vyřešení podrobného členění stanoveného území na jednotlivé pozemky,
- řešení dopravního napojení a dopravní obsluhy jednotlivých pozemků,
- řešení napojení jednotlivých pozemků na veřejnou technickou infrastrukturu,
- stanovení podmínek pro zajištění maximálně možného zachycení dešťových vod na vlastním pozemku a zpomalení jejich odtoku,
- stanovení podmínek pro umístění a prostorové uspořádání staveb, jejich odstupy, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu a urbanistických a

architektonických hodnot, tj. stanovení uliční a stavební čáry, podlažnosti, výšky zástavby, objemu a tvaru zástavby, intenzity využití pozemků, včetně návrhu izolační a doprovodné zeleně,

f) prověření v širších souvislostech návaznosti návrhu řešení této ÚS zejména na základní urbanistickou kompozici a dopravní vztahy dle ÚP.

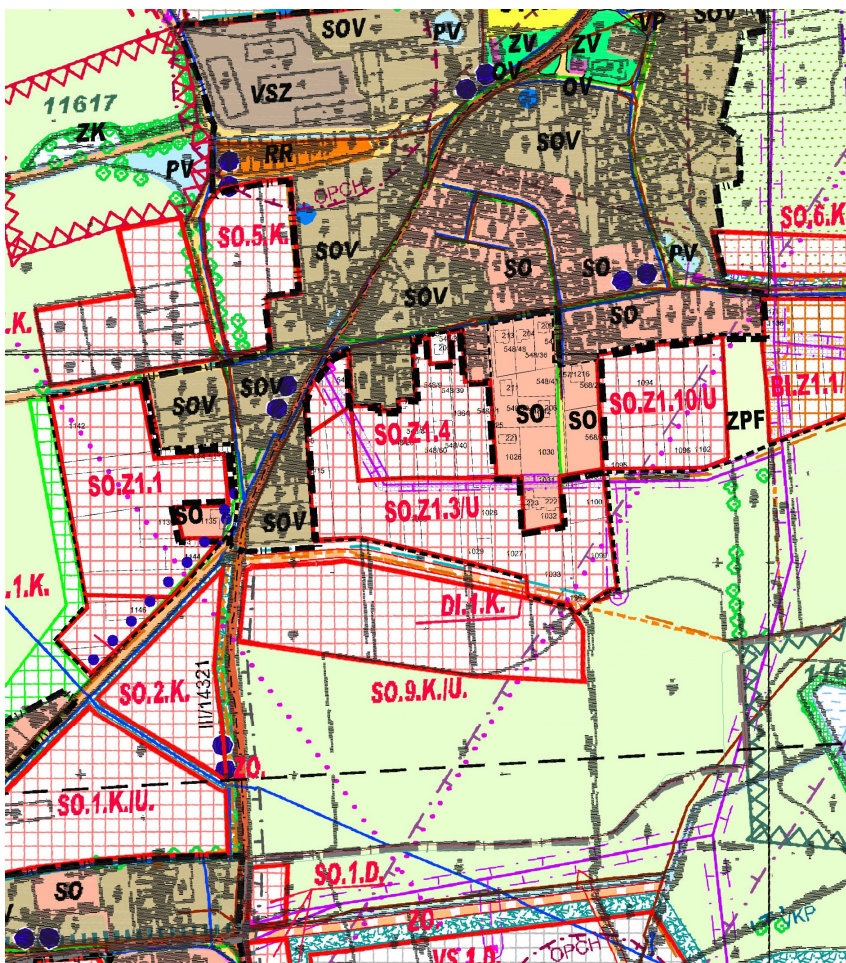
Při zpracování byly využity zejména následující podklady:

- 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 (Ing. Jiří Makrlík, 09/2016)
- místní šetření
- informace o stávající technické infrastruktuře v území získané od jejich správců
- projednání s vlastníky pozemků, obcí Dubné, správci sítí a dotčenými orgány

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 ÚPD vymezeny jako plochy **smíšené obytné SO.Z.1.3** (dle ZÚP č.1) a **SO.9.K** (dle ÚP) a jako plochy dopravní infrastruktury **DI.1.K** (dle ÚP).



Podmínky pro vymezení a využití území jsou stanoveny v platné ÚPD 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 zadrážované 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).

Dopravní infrastruktura (DI)

Hlavní využití :

Území určené pro dopravu v pohybu na pozemních komunikacích a to zejména :

- obslužné komunikace vybrané : území pro silnice III. třídy, místní komunikace III. třídy - vybrané, jimiž jsou veřejně přístupné komunikace zařazené do hlavní dopravní struktury obce funkční skupiny C (bývalé C1)
- obslužné komunikace ostatní : území pro místní komunikace III. třídy ostatní – vybrané, jimiž jsou veřejně přístupné komunikace zařazené do dopravní struktury obce – funkční skupiny C (bývalé C2, C3)
- trasy pro pěší a cyklisty : území veřejně přístupných komunikací a stezek s omezenou nebo vyloučenou motorovou dopravou
- železnice : území pro železniční tratě a jejich tělesa, včetně ostatních souvisejících zařízení a objektů
- ostatní dopravní zařízení : územní s převahou dějů, činností a zařízení pro hromadnou dopravu včetně technického zázemí (vozovny, točny, stanice a zastávky veřejné hromadné dopravy)
- ostatní zařízení pro dopravu v klidu : parkoviště, parkovací a odstavná stání

Přípustné využití :

Zařízení a plochy pro obsluhu automobilové dopravy a služby pro motoristy, například opravy, servisy, čerpací stanice PHM, autosalony, autobazary a zařízení určené pro parkování a zřizování hromadných odstavných parkovacích stání, hromadných garáží apod.

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 :

Pro tyto plochy je stanovena výšková hladina pro objekty max. 2 NP, v případě technologických objektů se výšková hladina nestanovuje. Pro tyto plochy může být v odůvodněných případech zastavitelnost až 100%.

Územní plán vymezuje ve střední části lokality plochu dopravní infrastruktury **DI.1.K.** (viz výkresová část dokumentace) Trasa tohoto koridoru sleduje stávající trasu optického sdělovacího kabelu, který nelze, vzhledem k jeho parametrům a finanční náročnosti překládky, přesunout mimo řešené území. Vymezená plocha je respektována v západní části řešeného území (včetně možnosti napojení na silnici III. třídy III/14321). Ve střední části území není možné tuto trasu, vzhledem k blokaci záměru ze strany majitele pozemku p.č. 1041, realizovat. **Využití stavebních pozemků, které jsou dotčeny plochou DI.1.K, je podmíněno změnou územního plánu.**

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

Řešené území je členěno na plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou dle jednotlivých funkčních typů barevně rozlišeny. Pro plochy s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny podmínky využití, které mají charakter závazných regulativů a limitů využití území. Plochy stabilizované jsou označeny bíle bez podbarvení, plochy návrhu jsou označeny šrafovou.

Ve všech funkčních plochách se připouští dopravní a technická infrastruktura za podmínky nenarušení obytného charakteru území, dále se připouští údržba a vytváření nových ploch zeleně a vodních ploch v rámci příslušné funkční plochy.

b.2.1. Plochy smíšené obytné

Hlavní využití :

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

Přípustné využití :

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

Nepřípustné využití :

Činnosti, zařízení a děje, které svým charakterem a provozem narušují obytné a životní prostředí a obecně závazné předpisy o ochraně zdraví pro tento způsob využití území. Nepřípustné je zřizovat na těchto územích zejména: výrobní a průmyslové provozovny, nákupní zařízení, zábavní zařízení (diskotéky, noční kluby apod.), kapacitní chovy živočišné výroby a 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.

Pro pozemky situované při jižní hranici řešeného území (vymezené pozemky č. 13, 14, 15, 17, 22, 23, 31, 32, 42, 43) je stanovena maximální výška 1NP + podkroví.

Pro pozemky navazující přímo na volnou krajinu (vymezené pozemky č. 47 a 48) je stanovena jejich minimální velikost 1000 m².

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

Oplocení pozemků sousedících s veřejným prostorem (uliční prostor) musí být průhledné, maximální výšky 1,8 m, z toho plná podezdívka maximální výšky 600 mm.

b.2.2. Plochy veřejné zeleně

Plochy veřejné zeleně - veřejných prostranství ve smyslu §7 Vyhl. č.501/2006Sb. zahrnují zpravidla stávající a navrhované pozemky jednotlivých druhů veřejných prostranství a další pozemky související dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení, sloučitelné s účelem veřejných prostranství.

Pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m²; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.

Řešené území splňuje svou velikostí povinnost vymezení veřejného prostranství, které se vymezuje v jeho severní části v trase vzdušného vedení VN, dílčí část vymezena při jižní hranici pozemku p.č. 1033.

Hlavní využití :

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

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

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

Přípustné využití :

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

Přípustné jsou související plochy, objekty a zařízení dopravní a technické infrastruktury sloučitelné 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 sousedících s veřejným prostorem (uliční prostor) musí být průhledné, maximální výšky 1800 mm, z toho plná podezdívka maximální výšky 600 mm.

Plochy veřejného prostranství nebudou oplocovány.

b.2.3. Plochy soukromé zeleně

Hlavní využití:

Plocha neveřejné zeleně soukromé - zahrada.

Přípustné využití:

Přípustná je možnost výstavby doplňkových objektů – altány, pergoly, sklady zahradního nářadí, apod., v úhrnné výměře 25m² na danou vymezenou plochu.

Nepřípustné využití:

Nepřípustné je veškeré využití, které není výše specifikováno jako přípustné, případně takové využití, které narušuje majoritu zeleně. Nepřípustné je zejména umístování objektů pro bydlení, výrobních, hospodářských a zemědělských objektů a objektů pro dlouhodobou rekreaci.

Podmínky prostorového uspořádání :

Plochy soukromé zeleně jsou nezastavitelné nad rámec přípustného využití.

Při severní hranici plochy zůstane zachován veřejně přístupný pás v rozsahu vzdušného vedení VN.

b.2.4. Plochy dopravní infrastruktury

Hlavní využití :

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

Komunikace místní funkční třídy C : veřejně přístupné komunikace zařazené do dopravní struktury obce; 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

Komunikace místní funkční třídy D1 - obytná zóna – 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)

Komunikace funkční třídy D2 - chodník - území veřejně přístupných komunikací a stezek s vyloučenou motorovou dopravou

Přípustné využití :

Zařízení a plochy pro parkování, pěší a cyklistické stezky apod. Přípustné je rovněž umísťování 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.

Územím procházejí sítě nadmístního významu, které řešenou lokalitu výrazně znehodnocují.

Severní částí území prochází nadzemní vedení vysokého napětí. Toto je možné zrušit za předpokladu, že bude vybudována nová zděná trafostanice sousedící v jihozápadním rohu s řešeným územím. Trafostanice bude napojena kabelem VN směrem od jižněji položené trafostanice a z ní by bylo zásobeno elektrickou energií celé území.

Od západu k východu území křížuje dvojice podzemních sdělovacích kabelů.

Severně uložený metalický kabel je v části své trasy navržen k přeložení do nové polohy pod komunikací a veřejnou zelení.

Jižně položený optický kabel je vzhledem ke svým parametrům a nákladům na překládku zachováván, v území je respektována trasa včetně ochranného pásma.

Jižně od řešené lokality prochází dálkový vodovod Řad Včelná – Hlavatce z materiálu ocel průměr 1000mm s bezpečnostním pásmem 10 m na každou stranu od osy. Toto bezpečnostní pásmo nezasahuje do řešeného území. Od vodovodu vede severním směrem napájecí elektrický kabel k ochranné anodě umístěné pod komunikací na p. č. 1365. Anoda chrání vodovod před korozí a bludnými proudy, způsobuje však urychlenou korozi všech kovových předmětů ve svém okolí. Z tohoto důvodu **je pro budoucí zástavbu nezbytné přeložení ochranné anody do jiné lokality**, kterou určí specializovaný projektant po domluvě se společností JVS z. s. p. o., v jejíž správě vodovod a anoda jsou.

Nově navržené sítě technické infrastruktury jsou umístěny v souběhu v uličním prostoru při dodržení normových odstupových vzdáleností.

d) Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

Předložená územní studie vychází z principů řešení platného ÚP. Podmínky plošné a prostorové regulace precizuje na základě současných podmínek a požadavků v území.

V řešeném území se nenachází žádné skladebné prvky ÚSES.

Řešené území je území s archeologickými nálezy. V rámci umísťování stavebních objektů může dojít k porušení pozůstatků pravěkého, raně středověkého a středověkého osídlení.

Koncepce prostorového uspořádání respektuje venkovský charakter Křenovic, navrhovány jsou výhradně nízkopodlažní (individuální) samostatné rodinné domy. Rodinné domy situované na krajních (jižních parcelách) mají limitovanou maximální výšku 1NP + podkroví.

e) Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí

Prvky plošné a prostorové regulace jsou navrženy tak, aby vytvářely příznivé životní prostředí v lokalitě. Vytápění lokality je navrženo ekologickým způsobem – zemním plynem, v možné kombinaci s vytápěním pomocí tepelných čerpadel či jiných alternativních zdrojů.

Velikost parcel spolu s přípustnou mírou jejich zastavění dává předpoklady pro vytváření příznivého obytného prostředí v rodinných domech na poměrně rozlehlých pozemcích (min. 800 m², ve vymezených případech (ovlivněných limity území – viz grafická část) 700m² . Ve východní části území jsou na základě požadavku vlastníka vymezeny stavební pozemky nadstandardní rozlohy až 3.700m².

V severní části lokality je vymezeno veřejné prostranství jako součást plochy zeleně veřejné. Tato plocha je přístupná po komunikaci pro pěší a je určená k rekreaci a odpočinku obyvatel řešené lokality.

Dílčí veřejné prostranství se vymezuje na východním okraji řešeného území na části pozemku p.č.1033 a 1363. Toto bude realizováno v případě záměru a přípravy výstavby na p.č. 1100, 1099, 1033 či 1363. Pokud nebude s výstavbou na některém z uvedených pozemků uvažováno, nebude realizováno ani předmětné veřejné prostranství.

Dešťové vody z rodinných domů budou likvidovány na vlastních pozemcích vsakem, s přepadem do dešťové kanalizace.

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

e.1. Řešení zeleně

Stav

Řešené území je převážně využíváno jako trvalý travní porost s ojedinělými stromy, většinou ovocnými. Na části území se nachází porost křovin.

Návrh

V severní části území je navrženo veřejné prostranství. Toto je navrženo k parkové úpravě v kombinaci zatravněných ploch s keřovou a stromovou výsadbou a herními prvky. V ochranném pásmu vysokého napětí je výsadba limitována 3 m výšky stromů.

Podél komunikací je navržena stromová výsadba. Stromová výsadba podél páteřní komunikace při jižní hranici území na p.č. 1365 bude mít charakter souvislé aleje (lípy, platany, javory, duby apod.). V bočních ulicích budou pro výsadbu voleny nižší kultivary okrasných stromů – okrasné třešně, jabloně, hlohy apod.

Stávající stromy a keře jsou navrženy k pokácení, kromě 1 ks solitérní lípy v západní části území na p.č. 1045, kterou je navrženo zachovat.

e.2. Vyhodnocení odnětí ZPF

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

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

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

Příklad kódu BPEJ v řešeném území: 5.54.11
5 klimatický region

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

Klimatický region:

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

V rámci řešeného území se nacházejí následující půdní jednotky:

HPJ 53	Pseudogleje pelické planické, kambizemě oglejené na těžších sedimentech limnického terciéru (sladkovodní svrchnokřídové a tercierní uloženiny), středně těžké až těžké, pouze ojediněle středně skeletovité, málo vodopropustné, periodicky zamokřené
--------	---

Kombinační číslo:

01 – půda hluboká až středně hluboká, bez skeletu až slabě skeletovitá, sklon 0 – 7° všesměrná expozice

Charakteristika tříd ochrany:

IV. třída ochrany zemědělského půdního fondu – zahrnuje v rámci jednotlivých klimatických regionů převážně půdy s podprůměrnou produkční schopností, jen s omezenou ochranou, využitelné pro výstavbu a i jiné nezemědělské účely.

Bilance vyjímaných ploch:

Níže uvedený rozsah ploch určený k vynětí ze ZPF dle ÚPD zahrnuje plochy vymezených stavebních pozemků v plném rozsahu. Vzhledem k maximální přípustné zastavitelnosti jednotlivých pozemků bude vyjímaná plocha redukována v úhrnu na cca 35%.

Funkce	druh pozemku	výměra(ha)	BPEJ	třída ochr.	Výměra (BPEJ)
Smíšená obytná SO.9.K	TTP, orná půda	2,54	5.54.11	IV.	2,54
Smíšená obytná SO.Z.1.3	TTP, orná půda	2,37	5.54.11	IV.	2,37
Dopravní infrastruktura DI.1.K	TTP, orná půda	0,31	5.54.11	IV.	0,31

Pro výstavbu jsou určeny pozemky s nízkým stupněm ochrany ZPF.

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. 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.

Maximální hodnota negativního vlivu hluku z provozu technických zařízení na větrání a vytápění na hranici parcel jednotlivých vlastníků bude dodržena dle požadavků příslušné normy a platné legislativy. Jednotliví stavebníci budou s povinností splnit limity hluku prokazatelně seznámeni.

Lokalita není negativně zasažena vlivem zemědělské či podnikatelské výstavby.

g) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření

ÚP vymezuje VPS D-MK, která je vymezena formou místní komunikace v její západní části. Východní část nebyla vymezena z důvodu komplikovaných majetkoprávních vztahů. Obsluha území, hlavní důvod navržené VPS, je zajištěna paralelní komunikací.

h) Druh a účel umísťovaných staveb, urbanistická koncepce

Urbanistická koncepce v řešeném území vychází z principů řešení platné ÚPD. Řešená lokalita se nachází v jižní části místní části Křenovice.

V rámci provedených pozemkových úprav byl pro dopravní obsluhu vymezen pozemek p.č. 1365 na jižním okraji lokality. Na tomto pozemku je navržena páteřní hlavní komunikace, včetně nové křižovatky se silnicí III/14321.

Nová místní komunikace vedená po p.č. 1365 je navržena v kategorii "Zóna 30". Komunikace se napojuje na silnici III. třídy v jižní části lokality a pokračuje směrem na východ. Druhé napojení (v souladu s požadavky ÚP) je situováno v severní části lokality. Napojená komunikace je rovněž kategorie "Zóna 30" a kopíruje západní část plochy DI.1.K dle ÚP. Ta je respektována pouze ve své západní části. Zbýlá část komunikace dle plochy DI.1.K nebyla vymezena z důvodu neprůchodných majetkoprávních vztahů. Vymezený koridor veřejné zeleně sledující trasu optického kabelu však lze využít pro pěší propojení.

Východní část území je dopravně obsloužena z jižně situované páteřní komunikace. Obě komunikace v kategorii "Zóna 30" jsou dopravně propojeny příčnou komunikací umožňující průjezd od jihu na sever. Na základní skelet komunikací kategorie „zóna 30“ navazují dopravně zklidněné komunikace kategorie "obytná zóna", které jsou buď slepé s obratištěm nebo tvoří jednosměrný okruh napojující se zpět na nadřazenou komunikaci. Z uvedených komunikací jsou přístupné jednotlivé stavební parcely.

Komunikace v kategorii "Zóna 30" jsou doplněny jednostranným chodníkem a zeleným pásem se stromovou výsadbou. Výsadba podél jižní hranice lokality má charakter aleje.

V severní části řešené lokality je vymezeno veřejné prostranství ve formě parkově upravené veřejné zeleně doplněné herními či relaxačními prvky. Prostranství je přístupné pomocí navrženého chodníku, kterým by bylo vhodné po vyřešení majetkoprávních vztahů propojit východní a západní část lokality.

Díleč veřejné prostranství se vymezuje na východním okraji řešeného území na části pozemku p.č.1033.

Stavební pozemky mají výměru min. 700m², ve východní části území na přechodu do nezastavěného území 1000m². V rámci území je vymezeno celkem 47 stavebních pozemků (pozemek č. 18 byl vypuštěn v rámci projednávání ÚS). Poloha navržených vjezdů je orientační a může být zpřesňována v dalších stupních dokumentace.

V centrální části lokality na p.č. 1041 je od severu k jihu na přání vlastníka pozemku vymezena plocha zeleně soukromé. Tato plocha tvoří bariéru prostupnosti územím a při změně majetkoprávních vztahů je vhodné vedení dopravní a technické infrastruktury upravit.

Příložená architektonická situace (nad rámec rozsahu požadovaného zadáním ÚS) zobrazující možné prostorové uspořádání není závazná a bude zpřesněna v dalším stupni projektové dokumentace.

Zástavbu území lze realizovat postupně v etapách, vždy se zachováním celkové koncepce stanovené územní studií.

Pozemky v lokalitě Křenovice - jih			plocha pozemků v ŘÚ	% pozemků z celku
Pozemky v řešeném území územní studie				
p.č. dle KN	vlastník	podíl	m²	
557/1	Salvová Mária, Komenského 233, 37333 Nové Hradky	1/2	62	0,111%
	SJM Vyžrálek Jan a Vyžrálková Daniela, Holičky 35, 37901 Třeboň	1/2		
557/6	<i>SJM Vyžrálek Jan a Vyžrálková Daniela, Holičky 35, 37901 Třeboň</i>		16	0,029%
883/2	Obec Dubné, č. p. 60, 37384 Dubné			
884/16	Obec Dubné, č. p. 60, 37384 Dubné			
884/17	Jihočeský kraj, U Zimního stadionu 1952/2, České Budějovice 7, 37001 Č.B.			
1101	Vovesný Ivan Ing., Křenovice 139, 37384 Dubné		333	0,596%
1100	Vovesný Ivan Ing., Křenovice 139, 37384 Dubné		1279	2,289%
1363	Vovesný Ivan Ing., Křenovice 139, 37384 Dubné		1089	1,949%
1033	Vovesný Ivan Ing., Křenovice 139, 37384 Dubné		3077	5,507%
1034	Hapatyka Jaromír, Křenovice 94, 37384 Dubné	1/2	2582	4,621%
	Hapatyková Ivana, Křenovice 94, 37384 Dubné	1/2		
1099	Vovesný Ivan Ing., Křenovice 139, 37384 Dubné		2806	5,022%
1027	Benešová Ludmila, Ke Stadionu 656, 53821 Slatiňany	1/3	5750	10,291%
	Dvořák František, Neumannova 670, 53821 Slatiňany	1/3		
	Dvořák Jiří, S. K. Neumanna 617, Chrudim III, 53703 Chrudim	1/3		
1028	Benešová Ludmila, Ke Stadionu 656, 53821 Slatiňany	1/3	675	1,208%
	Dvořák František, Neumannova 670, 53821 Slatiňany	1/3		
	Dvořák Jiří, S. K. Neumanna 617, Chrudim III, 53703 Chrudim	1/3		
1035	Žíttová Gabriela, Křenovice 58, 37384 Dubné		1537	2,751%
1029	Ryneš Jan, Křenovice 54, 37384 Dubné		2783	4,981%
1036	Adamová Kateřina, Bezděčín 7, 58851 Batelov	1/2	6570	11,759%
	Marek Luboš JUDr., Křenovice 45, 37384 Dubné	1/2		
1025	Žíttová Gabriela, Křenovice 58, 37384 Dubné		182	0,326%
1039	Dvořáková Blanka, Bavorovice 101, 37341 Hluboká nad Vltavou		1358	2,430%
1038	Nováková Marie, Hlinsko 27, 37001 Rudolfov		1398	2,502%
1041	Maxa Pavel Ing., Renoirova 652/16, Hlubočepy, 15200 Praha 5	1/3	2312	4,138%
	Maxová Danuše Ing., Křenovice 138, 37384 Dubné	1/3		

	Pešková Jitka, Křenovice 120, 37384 Dubné	1/3		
1043	Baťa Josef, Křenovice 52, 37384 Dubné	1/4	4473	8,006%
	Raab Oldřich, Střeziměřice 24, 37401 Horní Stropnice	1/4		
	Vlček Oto, Křenovice 52, 37384 Dubné	1/2		
1045	Svoboda Miroslav, Křenovice 17, 37384 Dubné		5825	10,425%
1047/1	Petrášková Milada, č. p. 54, 37384 Dubné		4571	8,181%
1048	Hapatyka Jaromír, Křenovice 94, 37384 Dubné	1/2	7196	12,879%
	Hapatyková Ivana, Křenovice 94, 37384 Dubné	1/2		
1165(kú Dubné)	Obec Dubné, č. p. 60, 37384 Dubné			
1207	Hapatyka Jaromír, Křenovice 94, 37384 Dubné	1/2		
	Hapatyková Ivana, Křenovice 94, 37384 Dubné	1/2		
1354	Jihočeský kraj, U Zimního stadionu 1952/2, České Budějovice 7, 37001 Č.B.			
1355	Obec Dubné, č. p. 60, 37384 Dubné			
1365	Obec Dubné, č. p. 60, 37384 Dubné			
		CELKEM	55874	100,00%

Kapacitní údaje

Celková plocha řešeného území	55 874 m ²	100%
Celková plocha navržených stavebních parcel	42 661 m ²	76,3%
Celková plocha navrženého veřejného prostranství	2 557 m ²	6,0% z parcel

i) Podmínky plošné a prostorové regulace

Vysvětlení pojmů:

Podlažnost: Udává výškovou hladinu počtem plných nadzemních podlaží (NP), přičemž konstrukční výška plného nadzemního podlaží se stanovuje na maximálně 3,5 m, není-li v rámci podmínek pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití stanoveno jinak. Budou-li v rámci příslušné lokality umísťovány objekty s vyšší konstrukční výškou podlaží než je uvedeno, je maximální výška objektu určena součinem navrženého počtu podlaží a limitní výšky jednoho podlaží;

V případě technických a technologických objektů je přípustné výškovou hladinu překročit.

Původní terén: Stanovuje se jako průměr výšek původního terénu ve vnějších rozích navrhované stavby

Nadzemní podlaží (NP): má úroveň podlahy nebo její převažující části výše nebo rovno 0,8 m pod úrovní původního terénu v pásmu širokém min. 5 m od obvodu stavby.

Podzemní podlaží (PP): má úroveň podlahy nebo její převažující části níže než 0,8 m pod úrovní původního terénu v pásmu širokém min. 5 m od obvodu stavby.

Podkroví: Přístupný prostor nad nadzemním podlažím, vymezený konstrukcí krovu a dalšími stavebními konstrukcemi, určený k účelovému využití, např. k bydlení, s nadezdívkou max 1,2 m nad úroveň stropu nadzemního podlaží.

Místní význam: Využití, zařízení, činnosti a děje slouží zejména obyvatelům ve vymezené ploše nebo části sídla přilehlé k vymezené ploše.

Nadmístní význam: Využití, zařízení, činnosti a děje slouží sloužící obyvatelům více obcí a sídel, s odpovídajícím počtem parkovacích a odstavných stání a dostatečně kapacitním dopravním napojením.

Rušení nad míru přípustnou: Činnosti, zařízení a děje, které svým charakterem a provozem nadlimitně narušují obytné a životní prostředí a obecně závazné předpisy o ochraně zdraví pro příslušný způsob využití území

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 a minimální velikosti jednotlivých stavebních parcel. Minimální velikost parcely je stanovena 700 m².

i.1.2. Procento zastavitelnosti

Udává se v procentech plochy příslušného stavebního pozemku jako poměr zastavěné plochy hlavními a přípustnými stavebními objekty včetně sportovních ploch s umělým povrchem, zpevněných ploch, parkovišť a komunikací s umělým povrchem, k celkové výměře příslušného stavebního pozemku.

i.1.3. Parkování

V rámci každého stavebního pozemku budou umístěna min. 2 parkovací stání pro osobní automobily a to v garážích, pod přístřešky, či ve formě otevřených parkovacích stání. Plochy parkovacích stání se vždy započítávají do zastavěné plochy (stanovené procento zastavitelnosti).

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

i.1.4. Regulace polohy

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

Plocha umístění hlavního objektu – udává prostor určený pro stavbu domu; snížení odstupových vzdáleností mezi jednotlivými domy ve smyslu platné legislativy je přípustné. Plocha zobrazuje možné umístění hlavního objektu za současného respektování procenta zastavěnosti a ochranných pásem inženýrských sítí.

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.1.5 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.2.1. 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 původního terénu.

i.2.2 Objemy a tvary zástavby

Střecha - tvary střech navrhované zástavby budou rovinné (nepřípustné jsou obloukové střechy).
Hlavní objekty budou mít šikmé střechy se sklonem 30 - 45°.

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

i.1. Návrh řešení dopravy

Řešená lokalita je dopravně napojena na silnici III/14321.

Primární napojení je navrženo novou stykovou křižovatkou na jižním okraji lokality. Na severním okraji území je navrženo sekundární napojení, které bude sloužit jako „nouzové“ především v případě havárií. Provedení průsečné křižovatky by si vyžádalo přemístění zděné kapličky, které není reálné.

Dopravní osu řešené lokality tvoří místní komunikace kategorie "Zóna 30" na p.č. 1365. Komunikace se napojuje na silnici III. třídy v jižní části lokality a pokračuje směrem na východ. Druhé napojení vychází z ÚP a je situováno v severní části lokality. Napojená komunikace je rovněž kategorie "Zóna 30" a kopíruje západní část plochy DI.1.K dle ÚP. Ta je respektována ve své západní části. Zbylá část komunikace dle plochy DI.1.K nebyla vymezena z důvodu komplikovaných majetkoprávních vztahů. **Využití stavebních pozemků, které jsou dotčeny plochou DI.1.K, je podmíněno změnou územního plánu.**

Obě komunikace v kategorii "Zóna 30" jsou dopravně propojeny kolmou komunikací umožňující průjezd od jihu na sever. Na tyto komunikace navazují komunikace kategorie "Obytná zóna", které jsou buďto "slepé" s obratištěm nebo tvoří jednosměrný okruh napojující se zpět na nadřazenou komunikaci. "Slepé" komunikace jsou opatřeny obratišti v maximální vzdálenosti 40 m od jejich "slepého" konce. Z uvedených komunikací jsou přístupné jednotlivé stavební parcely.

Komunikace v kategorii "Zóna 30" jsou doplněny jednostranným chodníkem a zeleným pásem se stromovou výsadbou. Chodník je napojen na stávající chodník vedoucí podél silnice III/14321 z Křenovic do Dubného.

V severní části území je navržen chodník pro obsluhu veřejného prostranství. Doporučuje se propojení chodníku přes plochu soukromé zeleně a propojení obou částí navrhované zástavby.

Požadovaná dopravně zklidňující opatření jsou tvořena jednak zálivy parkovacích stání, ostrůvky osázenými zelení a zpomalovacími prahy v prostoru křižovatek.

Doprava v klidu je primárně řešena na samotných stavebních parcelách. Jednotliví vlastníci parcel jsou povinni si zajistit dostatečný počet parkovacích stání na vlastních pozemcích, v počtu min. 2 stání na stavební pozemek. Odstavná parkovací stání budou situována podél navrhovaných komunikací; s ohledem na množství vymezovaných pozemků se navrhuje umístit celkově 24 stání (tj. více než 1 stání na dva vymezované stavební pozemky).

Zástavbu území lze realizovat postupně v etapách, vždy se zachováním celkové dopravní koncepce stanovené územní studií.

j.2. Vodohospodářské řešení

j.2.1. Vodovod

Jižně od řešené lokality prochází dálkový vodovod Řad Včelná – Hlavatce z materiálu ocel průměr 1000mm s bezpečnostním pásmem 10 m na každou stranu od osy. Toto bezpečnostní pásmo nezasahuje do řešeného území.

Od vodovodu vede severním směrem napájecí elektrický kabel k ochranné anodě umístěné pod komunikací na p. č. 1365. Anoda chrání vodovod před korozí a bludnými proudy, způsobuje však urychlenou korozi všech kovových předmětů ve svém okolí. Z tohoto důvodu **je pro budoucí zástavbu nezbytné přeložení ochranné anody do jiné lokality**, kterou určí specializovaný projektant po domluvě se společností JVS z. s. p. o., v jejíž správě vodovod a anoda jsou.

Přeložka a zpracování projektové dokumentace bude zajištěno odborným autorizovaným projektantem v oboru KAO, včetně zajištění příslušného povolení, bude plně hrazeno z prostředků budoucího investora zástavby území.

Před zahájením projekčních prací na přeložce anodového uzemnění ATU200 bude uzavřena mezi JVS s.z.p.o. a investorem zástavby území „Smlouva o přeložce inženýrské sítě“, kde budou definovány podmínky podmínky pro realizaci přeložky ATU200, včetně majetkoprávního vypořádání formou „Smlouvy o zřízení služebnosti inženýrské sítě“ na náklady investora zástavby území.

Západně od řešené lokality vede vodovodní řad IPE 225 ve správě ČEVAK a.s. Na tento řad je severovýchodně od řešeného území napojen navrhovaný vodovod zásobující celou lokalitu. Vodovod je zokruhován podél silnice III. třídy a dále je veden pod navrhovanými komunikacemi. Doporučuje se dále propojení vodovodu přes plochu soukromé zeleně a vytvoření tak dalšího vodovodního okruhu.

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

Předběžná potřeba pitné vody

V rámci řešeného území je navrhováno 47 stavebních pozemků, v úhrnu kalkulováno 141 obyvatel.

Spotřeba pitné vody – 98,6 l/os./den, tj. 13 903 l/den, tj. 13,903 m³/den

Roční spotřeba vody = 13,903 x 365 = 5074 m³/rok

Průměrná potřeba vody $Q_p = 13,903 \text{ m}^3/\text{den} = 0,16 \text{ l/s}$

Požární odběr = 4,0 l/s

j.2.2. Splašková kanalizace

V obci Dubné se nachází čistírna odpadních vod v severovýchodní části k.ú. Křenovice u Dubného. Před započítáním výstavby bude prověřeno, zda ČOV kapacitně vyhovuje pro navržený počet rodinných domů. V opačném případě je nutné provést její intenzifikaci. Kanalizace v obci je ve správě společnosti ČEVAK a.s. Východně od řešeného území vede betonový kanalizační řad DN 600 severovýchodním směrem přímo do ČOV. Na tento řad bude napojena splašková kanalizace z celé lokality ve vzdálenosti cca 230 m jihovýchodního okraje řešeného území. Vzhledem ke spádování celé lokality směrem k východu, tedy ke stávajícímu řadu, bude kanalizace gravitační.

Pátevní kanalizační řad je veden pod komunikací na p.č. 1365 a na něj jsou napojeny další řady vedené pod jednotlivými komunikacemi.

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

j.2.3. Dešťová kanalizace

V Křenovicích není v současné době vybudována dešťová kanalizace.

V rámci ÚS je navržena dešťová kanalizace pro likvidaci vod z navržených komunikací a z regulovaných přepadů ze střech a zpevněných ploch jednotlivých rodinných domů. Dešťová voda ze stavebních parcel bude v maximální možné míře likvidována vsakem na samotných parcelách.

Navržená gravitační dešťová kanalizace je vedená v komunikacích v souběhu se splaškovými kanalizačními řady. Dešťová kanalizace bude provedena z perforovaného potrubí pro maximální možnost vsaku dešťových vod po celé trase vedení potrubí. V jihovýchodní části řešeného území je vymezena plocha veřejné zeleně pro retenční nádrž s přepadem, případně jiné retenční opatření. Kanalizace je dále je vedena v souběhu se splaškovou i směrem k zaústění splaškové kanalizace do stávajícího řadu, kde dešťová zahýbá směrem k jihu a je zaústěna do rybníka Nuzova.

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

Hydrotechnické výpočty:

Výpočet množství dešťových vod byl proveden podle ČSN 75 6101.

ψ = součinitel odtoku

q = intenzita směrodatného deště = 144 l/s (České Budějovice)

S = odvodňovaná plocha (ha)

Q = maximální průtok dešťových vod

odvodňovaná plocha komunikací S = 0,67 ha

počet stavebních parcel = 47

součinitel odtoku $\psi = 0,9$ (vozovky – živice, odstavná stání + chodníky – betonová zámková dlažba)

intenzita směrodatného deště $q = 144$ l/s/ha

množství dešťových vod

max. průtok dešťových vod $Q_{\text{silnice}} = 86,83$ l/s

max. průtok dešťových vod – střechy domů – $5 \text{ l/s} \times 47 = 235,00$ l/s

celkem 321,63 l/s

i.3. Zásobování plynem

Západně od řešeného území je veden středotlaký plynovodní řad ve správě E.ON Servisní s.r.o. Z tohoto řadu je vyvedena odbočka, ze které je napojena celá lokalita. Navržený plynovod je veden pod komunikacemi a napojují se z něj jednotlivé stavební parcely do HUP umístěných ve skříních na hranici pozemku.

Podrobné řešení rozvodů plynu včetně domovních přípojek bude předmětem dalšího stupně projektové dokumentace a to včetně případného požadavku E.on na zokruhování plynovodu.

Energetická bilance spotřeby zemního plynu :

Vytápění + TUV (max. spotřeba) – rodinný dům = $2,10 \text{ m}^3/\text{hod} = 2,10 \times 47 = 98,7 \text{ m}^3/\text{hod}$.

i.4. Zásobování elektrickou energií

Řešená lokalita je napojena na elektrorozvodnou síť z nové trafostanice umístěné směrem na jih od ní na parc.č. 1207. Ta bude napojena kabelovým vedením VN od trafostanice cca 250 m jižněji. Po vybudování trafostanice bude možné zrušit nadzemní vedení vysokého napětí vedoucí v severní části území. Rozvody nízkého napětí budou z trafostanice vedeny v zemi podél stávající komunikace až do rozvodné skříně v jižní části lokality, odkud budou dovedeny k jednotlivým parcelám.

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

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

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
Pi	- 28,00 kW
β	- 0,6
Ps	- 16,8 kW

Celková předběžná bilance el.energie:

Soudobost mezi objekty - 0,7

$P_i = P_i \cdot \text{počet RD} = 28 \times 47 = 1316 \text{ kW}$

$P_s = P_s \cdot \text{počet RD} \cdot 0,7 = 16,8 \times 47 \cdot 0,7 = 552,7 \text{ kW}$

i.5. Veřejné a osvětlení

Veřejné osvětlení bude napojeno z nové rozvodné skříně umístěné v jihozápadní části řešeného území. Nově navržené sloupy VO budou umístěny v prostoru navržené místní komunikace.

Veřejné osvětlení je ve správě obce Dubné.

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

i.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 severozápadní části území je navrženo místo pro umístění nádob na tříděný odpad.

k) Podmínky pro vymezení ochranná pásma, limity území

Limity využití území v řešeném území vyplývají z:

- Ochranných pásem dopravní a technické infrastruktury, především ochranného pásma nadzemního vedení vysokého napětí v severní části lokality
- Polohy ochranné anody dálkového vodovodu Včelná - Hlavatce v jižní části lokality. Pro možnost budoucí zástavby je nutné anodu před zahájením stavebních prací přeložit do nové polohy.
- ochranného pásma letiště České Budějovice zasahujícího do celého řešeného území
- 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 obci 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 územní plán Dubné, který byl vydán zastupitelstvem obce Dubné formou OOP dne 30. 8. 2010 usnesením č. 26/2010 s účinností od 14. 9. 2010 a jeho změny č. 1, která nabyla účinnosti 4.5.2016 a

změny č.2, která nabyla účinnosti 10. 11. 2017 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 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
Ing. arch. David Smrčka
červen 2019

ÚZEMNÍ STUDIE KŘENOVICE - SO.Z.1.3 a SO.9.K

k.ú. Křenovice u Dubného



A. Textová část

Zkratky použité v textu:

ÚP	- územní plán Dubné
ZÚP č. 1	- změna č. 1 územního plánu Dubné
ÚPD	- územně plánovací dokumentace
ÚPP	- územně plánovací podklad
ÚS	- územní studie
OOP	- opatření obecné povahy

Obsah:

- a) Vymezení plochy, 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
- e) Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí
- f) Podmínky pro ochranu 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
- j) Podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, nakládání s odpady
- k) Podmínky pro vymezení 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

a) Vymezení plochy, hlavní cíle řešení

a.1. Vymezení řešeného území

Řešené území se nachází v obci Dubné, v katastrálním území Křenovice u Dubného. Lokalita je situována v jižní části katastrálního území, v návaznosti na zastavěné území místní části obce. Rozsah řešeného území je stanoven platnou ÚPD.

Rozsah řešeného území vychází z rozsahu ploch s rozdílným způsobem využití SO.Z.1.3 a SO.9.K. a je zpřesněn (rozšířen) dle požadavků na dopravní a technické napojení lokality.

Dle ÚP, vydaného Zastupitelstvem obce Dubné formou OOP dne 30. 8. 2010 usnesením č. 26/2010 s účinností od 14. 9. 2010, ve znění jeho změn, zejména změny č. 1, která nabyla účinnosti 4.5.2016, je pro lokality SO.Z.1.3 a SO.9.K. stanovena podmínka prověření způsobu jejich využití územní studií.



Výřez z ČÚZK se zákresem řešeného území

a.2. Hlavní cíle řešení

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

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

Cíle územní studie jsou:

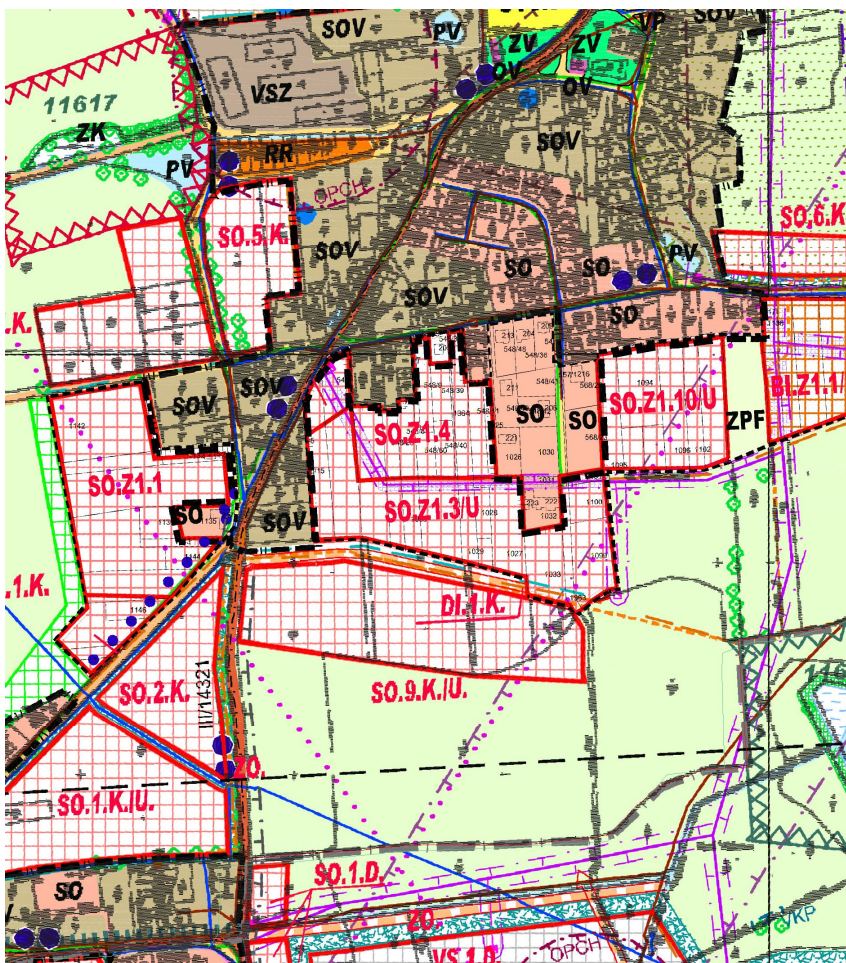
- vyřešení podrobného členění stanoveného území na jednotlivé pozemky,
- řešení dopravního napojení a dopravní obsluhy jednotlivých pozemků,
- řešení napojení jednotlivých pozemků na veřejnou technickou infrastrukturu,
- stanovení podmínek pro zajištění maximálně možného zachycení dešťových vod na vlastním pozemku a zpomalení jejich odtoku,
- stanovení podmínek pro umístění a prostorové uspořádání staveb, jejich odstupy, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu a urbanistických a

f) prověření v širších souvislostech návaznosti návrhu řešení této ÚS zejména na základní urbanistickou kompozici a dopravní vztahy dle ÚP.

- 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 (Ing. Jiří Makrlík, 09/2016)
- místní šetření
- informace o stávající technické infrastruktuře v území získané od jejich správců
- projednání s vlastníky pozemků, obcí Dubné, správci sítí a dotčenými orgány

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

Plochy řešené územní studií jsou v ÚPD vymezeny jako plochy **smíšené obytné SO.Z.1.3** (dle ZÚP č.1) a **SO.9.K** (dle ÚP) a jako plochy dopravní infrastruktury **DI.1.K** (dle ÚP).



Smíšená obytná funkce (SO)

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 zadrážované 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).

Dopravní infrastruktura (DI)

Hlavní využití :

Území určené pro dopravu v pohybu na pozemních komunikacích a to zejména :

- obslužné komunikace vybrané : území pro silnice III. třídy, místní komunikace III. třídy - vybrané, jimiž jsou veřejně přístupné komunikace zařazené do hlavní dopravní struktury obce funkční skupiny C (bývalé C1)
- obslužné komunikace ostatní : území pro místní komunikace III. třídy ostatní – vybrané, jimiž jsou veřejně přístupné komunikace zařazené do dopravní struktury obce – funkční skupiny C (bývalé C2, C3)
- trasy pro pěší a cyklisty : území veřejně přístupných komunikací a stezek s omezenou nebo vyloučenou motorovou dopravou
- železnice : území pro železniční tratě a jejich tělesa, včetně ostatních souvisejících zařízení a objektů
- ostatní dopravní zařízení : územní s převahou dějů, činností a zařízení pro hromadnou dopravu včetně technického zázemí (vozovny, točny, stanice a zastávky veřejné hromadné dopravy)
- ostatní zařízení pro dopravu v klidu : parkoviště, parkovací a odstavná stání

Přípustné využití :

Zařízení a plochy pro obsluhu automobilové dopravy a služby pro motoristy, například opravy, servisy, čerpací stanice PHM, autosalony, autobazary a zařízení určené pro parkování a zřizování hromadných odstavných parkovacích stání, hromadných garáží apod.

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 :

Pro tyto plochy je stanovena výšková hladina pro objekty max. 2 NP, v případě technologických objektů se výšková hladina nestanovuje. Pro tyto plochy může být v odůvodněných případech zastavitelnost až 100%.

Územní plán vymezuje ve střední části lokality plochu dopravní infrastruktury **DI.1.K.** (viz výkresová část dokumentace) Trasa tohoto koridoru sleduje stávající trasu optického sdělovacího kabelu, který nelze, vzhledem k jeho parametrům a finanční náročnosti překládky, přesunout mimo řešené území. Vymezená plocha je respektována v západní části řešeného území (včetně možnosti napojení na silnici III. třídy III/14321). Ve střední části území není možné tuto trasu, vzhledem k blokaci záměru ze strany majitele pozemku p.č. 1041, realizovat. **Využití stavebních pozemků, které jsou dotčeny plochou DI.1.K, je podmíněno změnou územního plánu.**

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

Řešené území je členěno na plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou dle jednotlivých funkčních typů barevně rozlišeny. Pro plochy s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny podmínky využití, které mají charakter závazných regulativů a limitů využití území. Plochy stabilizované jsou označeny bíle bez podbarvení, plochy návrhu jsou označeny šrafovou.

Ve všech funkčních plochách se připouští dopravní a technická infrastruktura za podmínky nenarušení obytného charakteru území, dále se připouští údržba a vytváření nových ploch zeleně a vodních ploch v rámci příslušné funkční plochy.

b.2.1. Plochy smíšené obytné

Hlavní využití :

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

Přípustné využití :

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

Nepřípustné využití :

Činnosti, zařízení a děje, které svým charakterem a provozem narušují obytné a životní prostředí a obecně závazné předpisy o ochraně zdraví pro tento způsob využití území. Nepřípustné je zřizovat na těchto územích zejména: výrobní a průmyslové provozovny, nákupní zařízení, zábavní zařízení (diskotéky, noční kluby apod.), kapacitní chovy živočišné výroby a pěstelské 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.

Pro pozemky situované při jižní hranici řešeného území (vymezené pozemky č. 13, 14, 15, 17, 22, 23, 31, 32, 42, 43) je stanovena maximální výška 1NP + podkroví.

Pro pozemky navazující přímo na volnou krajinu (vymezené pozemky č. 47 a 48) je stanovena jejich minimální velikost 1000 m².

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

Oplocení pozemků sousedících s veřejným prostorem (uliční prostor) musí být průhledné, maximální výšky 1,8 m, z toho plná podezdívka maximální výšky 600 mm.

b.2.2. Plochy veřejné zeleně

Plochy veřejné zeleně - veřejných prostranství ve smyslu §7 Vyhl. č.501/2006Sb. zahrnují zpravidla stávající a navrhované pozemky jednotlivých druhů veřejných prostranství a další pozemky související dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení, sloučitelné s účelem veřejných prostranství.

Pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m²; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.

Řešené území splňuje svou velikostí povinnost vymezení veřejného prostranství, které se vymezuje v jeho severní části v trase vzdušného vedení VN, dílčí část vymezena při jižní hranici pozemku p.č. 1033.

Hlavní využití :

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

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

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

Přípustné využití :

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

Přípustné jsou související plochy, objekty a zařízení dopravní a technické infrastruktury sloučitelné 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 sousedících s veřejným prostorem (uliční prostor) musí být průhledné, maximální výšky 1800 mm, z toho plná podezdívka maximální výšky 600 mm.

Plochy veřejného prostranství nebudou oplocovány.

b.2.3. Plochy soukromé zeleně

Hlavní využití:

Plocha neveřejné zeleně soukromé - zahrada.

Přípustné využití:

Přípustná je možnost výstavby doplňkových objektů – altány, pergoly, sklady zahradního nářadí, apod., v úhrnné výměře 25m² na danou vymezenou plochu.

Nepřípustné využití:

Nepřípustné je veškeré využití, které není výše specifikováno jako přípustné, případně takové využití, které narušuje majoritu zeleně. Nepřípustné je zejména umístování objektů pro bydlení, výrobních, hospodářských a zemědělských objektů a objektů pro dlouhodobou rekreaci.

Podmínky prostorového uspořádání :

Plochy soukromé zeleně jsou nezastavitelné nad rámec přípustného využití.

Při severní hranici plochy zůstane zachován veřejně přístupný pás v rozsahu vzdušného vedení VN.

b.2.4. Plochy dopravní infrastruktury

Hlavní využití :

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

Komunikace místní funkční třídy C : veřejně přístupné komunikace zařazené do dopravní struktury obce; 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

Komunikace místní funkční třídy D1 - obytná zóna – 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)

Komunikace funkční třídy D2 - chodník - území veřejně přístupných komunikací a stezek s vyloučenou motorovou dopravou

Přípustné využití :

Zařízení a plochy pro parkování, pěší a cyklistické stezky apod. Přípustné je rovněž umísťování 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.

Územím procházejí sítě nadmístního významu, které řešenou lokalitu výrazně znehodnocují.

Severní částí území prochází nadzemní vedení vysokého napětí. Toto je možné zrušit za předpokladu, že bude vybudována nová zděná trafostanice sousedící v jihozápadním rohu s řešeným územím. Trafostanice bude napojena kabelem VN směrem od jižněji položené trafostanice a z ní by bylo zásobeno elektrickou energií celé území.

Od západu k východu území křížuje dvojice podzemních sdělovacích kabelů.

Severně uložený metalický kabel je v části své trasy navržen k přeložení do nové polohy pod komunikací a veřejnou zelení.

Jižně položený optický kabel je vzhledem ke svým parametrům a nákladům na překládku zachováván, v území je respektována trasa včetně ochranného pásma.

Jižně od řešené lokality prochází dálkový vodovod Řad Včelná – Hlavatce z materiálu ocel průměr 1000mm s bezpečnostním pásmem 10 m na každou stranu od osy. Toto bezpečnostní pásmo nezasahuje do řešeného území. Od vodovodu vede severním směrem napájecí elektrický kabel k ochranné anodě umístěné pod komunikací na p. č. 1365. Anoda chrání vodovod před korozí a bludnými proudy, způsobuje však urychlenou korozi všech kovových předmětů ve svém okolí. Z tohoto důvodu **je pro budoucí zástavbu nezbytné přeložení ochranné anody do jiné lokality**, kterou určí specializovaný projektant po domluvě se společností JVS z. s. p. o., v jejíž správě vodovod a anoda jsou.

Nově navržené sítě technické infrastruktury jsou umístěny v souběhu v uličním prostoru při dodržení normových odstupových vzdáleností.

d) Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

Předložená územní studie vychází z principů řešení platného ÚP. Podmínky plošné a prostorové regulace precizuje na základě současných podmínek a požadavků v území.

V řešeném území se nenachází žádné skladebné prvky ÚSES.

Řešené území je území s archeologickými nálezy. V rámci umísťování stavebních objektů může dojít k porušení pozůstatků pravěkého, raně středověkého a středověkého osídlení.

Koncepce prostorového uspořádání respektuje venkovský charakter Křenovic, navrhovány jsou výhradně nízkopodlažní (individuální) samostatné rodinné domy. Rodinné domy situované na krajních (jižních parcelách) mají limitovanou maximální výšku 1NP + podkroví.

e) Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí

Prvky plošné a prostorové regulace jsou navrženy tak, aby vytvářely příznivé životní prostředí v lokalitě. Vytápění lokality je navrženo ekologickým způsobem – zemním plynem, v možné kombinaci s vytápěním pomocí tepelných čerpadel či jiných alternativních zdrojů.

Velikost parcel spolu s přípustnou mírou jejich zastavění dává předpoklady pro vytváření příznivého obytného prostředí v rodinných domech na poměrně rozlehlých pozemcích (min. 800 m², ve vymezených případech (ovlivněných limity území – viz grafická část) 700m² . Ve východní části území jsou na základě požadavku vlastníka vymezeny stavební pozemky nadstandardní rozlohy až 3.700m².

V severní části lokality je vymezeno veřejné prostranství jako součást plochy zeleně veřejné. Tato plocha je přístupná po komunikaci pro pěší a je určena k rekreaci a odpočinku obyvatel řešené lokality.

Díleč veřejné prostranství se vymezuje na východním okraji řešeného území na části pozemku p.č.1033 a 1363. Toto bude realizováno v případě záměru a přípravy výstavby na p.č. 1100, 1099, 1033 či 1363. Pokud nebude s výstavbou na některém z uvedených pozemků uvažováno, nebude realizováno ani předmětné veřejné prostranství.

Dešťové vody z rodinných domů budou likvidovány na vlastních pozemcích vsakem, s přepadem do dešťové kanalizace.

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

e.1. Řešení zeleně

Stav

Řešené území je převážně využíváno jako trvalý travní porost s ojedinělými stromy, většinou ovocnými. Na části území se nachází porost křovin.

Návrh

V severní části území je navrženo veřejné prostranství. Toto je navrženo k parkové úpravě v kombinaci zatravněných ploch s keřovou a stromovou výsadbou a herními prvky. V ochranném pásmu vysokého napětí je výsadba limitována 3 m výšky stromů.

Podél komunikací je navržena stromová výsadba. Stromová výsadba podél páteřní komunikace při jižní hranici území na p.č. 1365 bude mít charakter souvislé aleje (lípy, platany, javory, duby apod.). V bočních ulicích budou pro výsadbu voleny nižší kultivary okrasných stromů – okrasné třešně, jabloně, hlohy apod.

Stávající stromy a keře jsou navrženy k pokácení, kromě 1 ks solitérní lípy v západní části území na p.č. 1045, kterou je navrženo zachovat.

e.2. Vyhodnocení odnětí ZPF

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

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

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

Příklad kódu BPEJ v řešeném území: 5.54.11
5 klimatický region

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

Klimatický region:

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

V rámci řešeného území se nacházejí následující půdní jednotky:

HPJ 53	Pseudogleje pelické planické, kambizemě oglejené na těžších sedimentech limnického terciéru (sladkovodní svrchnokřídové a tercierní uloženiny), středně těžké až těžké, pouze ojediněle středně skeletovité, málo vodopropustné, periodicky zamokřené
--------	---

Kombinační číslo:

01 – půda hluboká až středně hluboká, bez skeletu až slabě skeletovitá, sklon 0 – 7° všesměrná expozice

Charakteristika tříd ochrany:

IV. třída ochrany zemědělského půdního fondu – zahrnuje v rámci jednotlivých klimatických regionů převážně půdy s podprůměrnou produkční schopností, jen s omezenou ochranou, využitelné pro výstavbu a i jiné nezemědělské účely.

Bilance vyjímaných ploch:

Níže uvedený rozsah ploch určený k vynětí ze ZPF dle ÚPD zahrnuje plochy vymezených stavebních pozemků v plném rozsahu. Vzhledem k maximální přípustné zastavitelnosti jednotlivých pozemků bude vyjímaná plocha redukována v úhrnu na cca 35%.

Funkce	druh pozemku	výměra(ha)	BPEJ	třída ochr.	Výměra (BPEJ)
Smíšená obytná SO.9.K	TTP, orná půda	2,54	5.54.11	IV.	2,54
Smíšená obytná SO.Z.1.3	TTP, orná půda	2,37	5.54.11	IV.	2,37
Dopravní infrastruktura DI.1.K	TTP, orná půda	0,31	5.54.11	IV.	0,31

Pro výstavbu jsou určeny pozemky s nízkým stupněm ochrany ZPF.

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. 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.

Maximální hodnota negativního vlivu hluku z provozu technických zařízení na větrání a vytápění na hranici parcel jednotlivých vlastníků bude dodržena dle požadavků příslušné normy a platné legislativy. Jednotliví stavebníci budou s povinností splnit limity hluku prokazatelně seznámeni.

Lokalita není negativně zasažena vlivem zemědělské či podnikatelské výstavby.

g) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření

ÚP vymezuje VPS D-MK, která je vymezena formou místní komunikace v její západní části. Východní část nebyla vymezena z důvodu komplikovaných majetkoprávních vztahů. Obsluha území, hlavní důvod navržené VPS, je zajištěna paralelní komunikací.

h) Druh a účel umísťovaných staveb, urbanistická koncepce

Urbanistická koncepce v řešeném území vychází z principů řešení platné ÚPD. Řešená lokalita se nachází v jižní části místní části Křenovice.

V rámci provedených pozemkových úprav byl pro dopravní obsluhu vymezen pozemek p.č. 1365 na jižním okraji lokality. Na tomto pozemku je navržena páteřní hlavní komunikace, včetně nové křižovatky se silnicí III/14321.

Nová místní komunikace vedená po p.č. 1365 je navržena v kategorii "Zóna 30". Komunikace se napojuje na silnici III. třídy v jižní části lokality a pokračuje směrem na východ. Druhé napojení (v souladu s požadavky ÚP) je situováno v severní části lokality. Napojená komunikace je rovněž kategorie "Zóna 30" a kopíruje západní část plochy DI.1.K dle ÚP. Ta je respektována pouze ve své západní části. Zbýlá část komunikace dle plochy DI.1.K nebyla vymezena z důvodu neprůchodných majetkoprávních vztahů. Vymezený koridor veřejné zeleně sledující trasu optického kabelu však lze využít pro pěší propojení.

Východní část území je dopravně obsloužena z jižně situované páteřní komunikace. Obě komunikace v kategorii "Zóna 30" jsou dopravně propojeny příčnou komunikací umožňující průjezd od jihu na sever. Na základní skelet komunikací kategorie „zóna 30“ navazují dopravně zklidněné komunikace kategorie "obytná zóna", které jsou buď slepé s obratištěm nebo tvoří jednosměrný okruh napojující se zpět na nadřazenou komunikaci. Z uvedených komunikací jsou přístupné jednotlivé stavební parcely.

Komunikace v kategorii "Zóna 30" jsou doplněny jednostranným chodníkem a zeleným pásem se stromovou výsadbou. Výsadba podél jižní hranice lokality má charakter aleje.

V severní části řešené lokality je vymezeno veřejné prostranství ve formě parkově upravené veřejné zeleně doplněné herními či relaxačními prvky. Prostranství je přístupné pomocí navrženého chodníku, kterým by bylo vhodné po vyřešení majetkoprávních vztahů propojit východní a západní část lokality.

Díleč veřejné prostranství se vymezuje na východním okraji řešeného území na části pozemku p.č.1033.

Stavební pozemky mají výměru min. 700m², ve východní části území na přechodu do nezastavěného území 1000m². V rámci území je vymezeno celkem 47 stavebních pozemků (pozemek č. 18 byl vypuštěn v rámci projednávání ÚS). Poloha navržených vjezdů je orientační a může být zpřesňována v dalších stupních dokumentace.

V centrální části lokality na p.č. 1041 je od severu k jihu na přání vlastníka pozemku vymezena plocha zeleně soukromé. Tato plocha tvoří bariéru prostupnosti územím a při změně majetkoprávních vztahů je vhodné vedení dopravní a technické infrastruktury upravit.

Příložená architektonická situace (nad rámec rozsahu požadovaného zadáním ÚS) zobrazující možné prostorové uspořádání není závazná a bude zpřesněna v dalším stupni projektové dokumentace.

Zástavbu území lze realizovat postupně v etapách, vždy se zachováním celkové koncepce stanovené územní studií.

Pozemky v lokalitě Křenovice - jih			plocha pozemků v ŘÚ	% pozemků z celku
Pozemky v řešeném území územní studie				
p.č. dle KN	vlastník	podíl	m²	
557/1	Salvová Mária, Komenského 233, 37333 Nové Hradky	1/2	62	0,111%
	SJM Vyžrálek Jan a Vyžrálková Daniela, Holičky 35, 37901 Třeboň	1/2		
557/6	<i>SJM Vyžrálek Jan a Vyžrálková Daniela, Holičky 35, 37901 Třeboň</i>		16	0,029%
883/2	Obec Dubné, č. p. 60, 37384 Dubné			
884/16	Obec Dubné, č. p. 60, 37384 Dubné			
884/17	Jihočeský kraj, U Zimního stadionu 1952/2, České Budějovice 7, 37001 Č.B.			
1101	Vovesný Ivan Ing., Křenovice 139, 37384 Dubné		333	0,596%
1100	Vovesný Ivan Ing., Křenovice 139, 37384 Dubné		1279	2,289%
1363	Vovesný Ivan Ing., Křenovice 139, 37384 Dubné		1089	1,949%
1033	Vovesný Ivan Ing., Křenovice 139, 37384 Dubné		3077	5,507%
1034	Hapatyka Jaromír, Křenovice 94, 37384 Dubné	1/2	2582	4,621%
	Hapatyková Ivana, Křenovice 94, 37384 Dubné	1/2		
1099	Vovesný Ivan Ing., Křenovice 139, 37384 Dubné		2806	5,022%
1027	Benešová Ludmila, Ke Stadionu 656, 53821 Slatiňany	1/3	5750	10,291%
	Dvořák František, Neumannova 670, 53821 Slatiňany	1/3		
	Dvořák Jiří, S. K. Neumanna 617, Chrudim III, 53703 Chrudim	1/3		
1028	Benešová Ludmila, Ke Stadionu 656, 53821 Slatiňany	1/3	675	1,208%
	Dvořák František, Neumannova 670, 53821 Slatiňany	1/3		
	Dvořák Jiří, S. K. Neumanna 617, Chrudim III, 53703 Chrudim	1/3		
1035	Žíttová Gabriela, Křenovice 58, 37384 Dubné		1537	2,751%
1029	Ryneš Jan, Křenovice 54, 37384 Dubné		2783	4,981%
1036	Adamová Kateřina, Bezděčín 7, 58851 Batelov	1/2	6570	11,759%
	Marek Luboš JUDr., Křenovice 45, 37384 Dubné	1/2		
1025	Žíttová Gabriela, Křenovice 58, 37384 Dubné		182	0,326%
1039	Dvořáková Blanka, Bavorovice 101, 37341 Hluboká nad Vltavou		1358	2,430%
1038	Nováková Marie, Hlinsko 27, 37001 Rudolfov		1398	2,502%
1041	Maxa Pavel Ing., Renoirova 652/16, Hlubočepy, 15200 Praha 5	1/3	2312	4,138%
	Maxová Danuše Ing., Křenovice 138, 37384 Dubné	1/3		

	Pešková Jitka, Křenovice 120, 37384 Dubné	1/3		
1043	Baťa Josef, Křenovice 52, 37384 Dubné	1/4	4473	8,006%
	Raab Oldřich, Střeziměřice 24, 37401 Horní Stropnice	1/4		
	Vlček Oto, Křenovice 52, 37384 Dubné	1/2		
1045	Svoboda Miroslav, Křenovice 17, 37384 Dubné		5825	10,425%
1047/1	Petrášková Milada, č. p. 54, 37384 Dubné		4571	8,181%
1048	Hapatyka Jaromír, Křenovice 94, 37384 Dubné	1/2	7196	12,879%
	Hapatyková Ivana, Křenovice 94, 37384 Dubné	1/2		
1165(kú Dubné)	Obec Dubné, č. p. 60, 37384 Dubné			
1207	Hapatyka Jaromír, Křenovice 94, 37384 Dubné	1/2		
	Hapatyková Ivana, Křenovice 94, 37384 Dubné	1/2		
1354	Jihočeský kraj, U Zimního stadionu 1952/2, České Budějovice 7, 37001 Č.B.			
1355	Obec Dubné, č. p. 60, 37384 Dubné			
1365	Obec Dubné, č. p. 60, 37384 Dubné			
		CELKEM	55874	100,00%

Kapacitní údaje

Celková plocha řešeného území	55 874 m ²	100%
Celková plocha navržených stavebních parcel	42 661 m ²	76,3%
Celková plocha navrženého veřejného prostranství	2 557 m ²	6,0% z parcel

i) Podmínky plošné a prostorové regulace

Vysvětlení pojmů:

Podlažnost: Udává výškovou hladinu počtem plných nadzemních podlaží (NP), přičemž konstrukční výška plného nadzemního podlaží se stanovuje na maximálně 3,5 m, není-li v rámci podmínek pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití stanoveno jinak. Budou-li v rámci příslušné lokality umísťovány objekty s vyšší konstrukční výškou podlaží než je uvedeno, je maximální výška objektu určena součinem navrženého počtu podlaží a limitní výšky jednoho podlaží;

V případě technických a technologických objektů je přípustné výškovou hladinu překročit.

Původní terén: Stanovuje se jako průměr výšek původního terénu ve vnějších rozích navrhované stavby

Nadzemní podlaží (NP): má úroveň podlahy nebo její převažující části výše nebo rovno 0,8 m pod úrovní původního terénu v pásmu širokém min. 5 m od obvodu stavby.

Podzemní podlaží (PP): má úroveň podlahy nebo její převažující části níže než 0,8 m pod úrovní původního terénu v pásmu širokém min. 5 m od obvodu stavby.

Podkroví: Přístupný prostor nad nadzemním podlažím, vymezený konstrukcí krovu a dalšími stavebními konstrukcemi, určený k účelovému využití, např. k bydlení, s nadezdívkou max 1,2 m nad úroveň stropu nadzemního podlaží.

Místní význam: Využití, zařízení, činnosti a děje slouží zejména obyvatelům ve vymezené ploše nebo části sídla přilehlé k vymezené ploše.

Nadmístní význam: Využití, zařízení, činnosti a děje slouží sloužící obyvatelům více obcí a sídel, s odpovídajícím počtem parkovacích a odstavných stání a dostatečně kapacitním dopravním napojením.

Rušení nad míru přípustnou: Činnosti, zařízení a děje, které svým charakterem a provozem nadlimitně narušují obytné a životní prostředí a obecně závazné předpisy o ochraně zdraví pro příslušný způsob využití území

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 a minimální velikosti jednotlivých stavebních parcel. Minimální velikost parcely je stanovena 700 m².

i.1.2. Procento zastavitelnosti

Udává se v procentech plochy příslušného stavebního pozemku jako poměr zastavěné plochy hlavními a přípustnými stavebními objekty včetně sportovních ploch s umělým povrchem, zpevněných ploch, parkovišť a komunikací s umělým povrchem, k celkové výměře příslušného stavebního pozemku.

i.1.3. Parkování

V rámci každého stavebního pozemku budou umístěna min. 2 parkovací stání pro osobní automobily a to v garážích, pod přístřešky, či ve formě otevřených parkovacích stání. Plochy parkovacích stání se vždy započítávají do zastavěné plochy (stanovené procento zastavitelnosti).

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

i.1.4. Regulace polohy

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

Plocha umístění hlavního objektu – udává prostor určený pro stavbu domu; snížení odstupových vzdáleností mezi jednotlivými domy ve smyslu platné legislativy je přípustné. Plocha zobrazuje možné umístění hlavního objektu za současného respektování procenta zastavěnosti a ochranných pásem inženýrských sítí.

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.1.5 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.2.1. 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 původního terénu.

i.2.2 Objemy a tvary zástavby

Střecha - tvary střech navrhované zástavby budou rovinné (nepřípustné jsou obloukové střechy).
Hlavní objekty budou mít šikmé střechy se sklonem 30 - 45°.

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

i.1. Návrh řešení dopravy

Řešená lokalita je dopravně napojena na silnici III/14321.

Primární napojení je navrženo novou stykovou křižovatkou na jižním okraji lokality. Na severním okraji území je navrženo sekundární napojení, které bude sloužit jako „nouzové“ především v případě havárií. Provedení průsečné křižovatky by si vyžádalo přemístění zděné kapličky, které není reálné.

Dopravní osu řešené lokality tvoří místní komunikace kategorie "Zóna 30" na p.č. 1365. Komunikace se napojuje na silnici III. třídy v jižní části lokality a pokračuje směrem na východ. Druhé napojení vychází z ÚP a je situováno v severní části lokality. Napojená komunikace je rovněž kategorie "Zóna 30" a kopíruje západní část plochy DI.1.K dle ÚP. Ta je respektována ve své západní části. Zbylá část komunikace dle plochy DI.1.K nebyla vymezena z důvodu komplikovaných majetkoprávních vztahů. **Využití stavebních pozemků, které jsou dotčeny plochou DI.1.K, je podmíněno změnou územního plánu.**

Obě komunikace v kategorii "Zóna 30" jsou dopravně propojeny kolmou komunikací umožňující průjezd od jihu na sever. Na tyto komunikace navazují komunikace kategorie "Obytná zóna", které jsou buďto "slepé" s obratištěm nebo tvoří jednosměrný okruh napojující se zpět na nadřazenou komunikaci. "Slepé" komunikace jsou opatřeny obratišti v maximální vzdálenosti 40 m od jejich "slepého" konce. Z uvedených komunikací jsou přístupné jednotlivé stavební parcely.

Komunikace v kategorii "Zóna 30" jsou doplněny jednostranným chodníkem a zeleným pásem se stromovou výsadbou. Chodník je napojen na stávající chodník vedoucí podél silnice III/14321 z Křenovic do Dubného.

V severní části území je navržen chodník pro obsluhu veřejného prostranství. Doporučuje se propojení chodníku přes plochu soukromé zeleně a propojení obou částí navrhované zástavby.

Požadovaná dopravně zklidňující opatření jsou tvořena jednak zálivy parkovacích stání, ostrůvky osázenými zelení a zpomalovacími prahy v prostoru křižovatek.

Doprava v klidu je primárně řešena na samotných stavebních parcelách. Jednotliví vlastníci parcel jsou povinni si zajistit dostatečný počet parkovacích stání na vlastních pozemcích, v počtu min. 2 stání na stavební pozemek. Odstavná parkovací stání budou situována podél navrhovaných komunikací; s ohledem na množství vymezovaných pozemků se navrhuje umístit celkově 24 stání (tj. více než 1 stání na dva vymezované stavební pozemky).

Zástavbu území lze realizovat postupně v etapách, vždy se zachováním celkové dopravní koncepce stanovené územní studií.

j.2. Vodohospodářské řešení

j.2.1. Vodovod

Jižně od řešené lokality prochází dálkový vodovod Řad Včelná – Hlavatce z materiálu ocel průměr 1000mm s bezpečnostním pásmem 10 m na každou stranu od osy. Toto bezpečnostní pásmo nezasahuje do řešeného území.

Od vodovodu vede severním směrem napájecí elektrický kabel k ochranné anodě umístěné pod komunikací na p. č. 1365. Anoda chrání vodovod před korozí a bludnými proudy, způsobuje však urychlenou korozi všech kovových předmětů ve svém okolí. Z tohoto důvodu **je pro budoucí zástavbu nezbytné přeložení ochranné anody do jiné lokality**, kterou určí specializovaný projektant po domluvě se společností JVS z. s. p. o., v jejíž správě vodovod a anoda jsou.

Přeložka a zpracování projektové dokumentace bude zajištěno odborným autorizovaným projektantem v oboru KAO, včetně zajištění příslušného povolení, bude plně hrazeno z prostředků budoucího investora zástavby území.

Před zahájením projekčních prací na přeložce anodového uzemnění ATU200 bude uzavřena mezi JVS s.z.p.o. a investorem zástavby území „Smlouva o přeložce inženýrské sítě“, kde budou definovány podmínky podmínky pro realizaci přeložky ATU200, včetně majetkoprávního vypořádání formou „Smlouvy o zřízení služebnosti inženýrské sítě“ na náklady investora zástavby území.

Západně od řešené lokality vede vodovodní řad IPE 225 ve správě ČEVAK a.s. Na tento řad je severovýchodně od řešeného území napojen navrhovaný vodovod zásobující celou lokalitu. Vodovod je zokruhován podél silnice III. třídy a dále je veden pod navrhovanými komunikacemi. Doporučuje se dále propojení vodovodu přes plochu soukromé zeleně a vytvoření tak dalšího vodovodního okruhu.

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

Předběžná potřeba pitné vody

V rámci řešeného území je navrhováno 47 stavebních pozemků, v úhrnu kalkulováno 141 obyvatel.

Spotřeba pitné vody – 98,6 l/os./den, tj. 13 903 l/den, tj. 13,903 m³/den

Roční spotřeba vody = 13,903 x 365 = 5074 m³/rok

Průměrná potřeba vody $Q_p = 13,903 \text{ m}^3/\text{den} = 0,16 \text{ l/s}$

Požární odběr = 4,0 l/s

j.2.2. Splašková kanalizace

V obci Dubné se nachází čistírna odpadních vod v severovýchodní části k.ú. Křenovice u Dubného. Před započítáním výstavby bude prověřeno, zda ČOV kapacitně vyhovuje pro navržený počet rodinných domů. V opačném případě je nutné provést její intenzifikaci. Kanalizace v obci je ve správě společnosti ČEVAK a.s. Východně od řešeného území vede betonový kanalizační řad DN 600 severovýchodním směrem přímo do ČOV. Na tento řad bude napojena splašková kanalizace z celé lokality ve vzdálenosti cca 230 m jihovýchodního okraje řešeného území. Vzhledem ke spádování celé lokality směrem k východu, tedy ke stávajícímu řadu, bude kanalizace gravitační.

Pátevní kanalizační řad je veden pod komunikací na p.č. 1365 a na něj jsou napojeny další řady vedené pod jednotlivými komunikacemi.

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

j.2.3. Dešťová kanalizace

V Křenovicích není v současné době vybudována dešťová kanalizace.

V rámci ÚS je navržena dešťová kanalizace pro likvidaci vod z navržených komunikací a z regulovaných přepadů ze střech a zpevněných ploch jednotlivých rodinných domů. Dešťová voda ze stavebních parcel bude v maximální možné míře likvidována vsakem na samotných parcelách.

Navržená gravitační dešťová kanalizace je vedená v komunikacích v souběhu se splaškovými kanalizačními řady. Dešťová kanalizace bude provedena z perforovaného potrubí pro maximální možnost vsaku dešťových vod po celé trase vedení potrubí. V jihovýchodní části řešeného území je vymezena plocha veřejné zeleně pro retenční nádrž s přepadem, případně jiné retenční opatření. Kanalizace je dále je vedena v souběhu se splaškovou i směrem k zaústění splaškové kanalizace do stávajícího řadu, kde dešťová zahýbá směrem k jihu a je zaústěna do rybníka Nuzova.

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

Hydrotechnické výpočty:

Výpočet množství dešťových vod byl proveden podle ČSN 75 6101.

ψ = součinitel odtoku

q = intenzita směrodatného deště = 144 l/s (České Budějovice)

S = odvodňovaná plocha (ha)

Q = maximální průtok dešťových vod

odvodňovaná plocha komunikací S = 0,67 ha

počet stavebních parcel = 47

součinitel odtoku $\psi = 0,9$ (vozovky – živice, odstavná stání + chodníky – betonová zámková dlažba)

intenzita směrodatného deště $q = 144$ l/s/ha

množství dešťových vod

max. průtok dešťových vod $Q_{\text{silnice}} = 86,83$ l/s

max. průtok dešťových vod – střechy domů – $5 \text{ l/s} \times 47 = 235,00$ l/s

celkem 321,63 l/s

i.3. Zásobování plynem

Západně od řešeného území je veden středotlaký plynovodní řad ve správě E.ON Servisní s.r.o. Z tohoto řadu je vyvedena odbočka, ze které je napojena celá lokalita. Navržený plynovod je veden pod komunikacemi a napojují se z něj jednotlivé stavební parcely do HUP umístěných ve skříních na hranici pozemku.

Podrobné řešení rozvodů plynu včetně domovních přípojek bude předmětem dalšího stupně projektové dokumentace a to včetně případného požadavku E.on na zokruhování plynovodu.

Energetická bilance spotřeby zemního plynu :

Vytápění + TUV (max. spotřeba) – rodinný dům = $2,10 \text{ m}^3/\text{hod} = 2,10 \times 47 = 98,7 \text{ m}^3/\text{hod}$.

i.4. Zásobování elektrickou energií

Řešená lokalita je napojena na elektrorozvodnou síť z nové trafostanice umístěné směrem na jih od ní na parc.č. 1207. Ta bude napojena kabelovým vedením VN od trafostanice cca 250 m jižněji. Po vybudování trafostanice bude možné zrušit nadzemní vedení vysokého napětí vedoucí v severní části území. Rozvody nízkého napětí budou z trafostanice vedeny v zemi podél stávající komunikace až do rozvodné skříně v jižní části lokality, odkud budou dovedeny k jednotlivým parcelám.

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

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

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
Pi	- 28,00 kW
β	- 0,6
Ps	- 16,8 kW

Celková předběžná bilance el.energie:

Soudobost mezi objekty - 0,7

$P_i = P_i \cdot \text{počet RD} = 28 \times 47 = 1316 \text{ kW}$

$P_s = P_s \cdot \text{počet RD} \cdot 0,7 = 16,8 \times 47 \cdot 0,7 = 552,7 \text{ kW}$

i.5. Veřejné a osvětlení

Veřejné osvětlení bude napojeno z nové rozvodné skříně umístěné v jihozápadní části řešeného území. Nově navržené sloupy VO budou umístěny v prostoru navržené místní komunikace.

Veřejné osvětlení je ve správě obce Dubné.

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

i.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 severozápadní části území je navrženo místo pro umístění nádob na tříděný odpad.

k) Podmínky pro vymezení ochranná pásma, limity území

Limity využití území v řešeném území vyplývají z:

- Ochranných pásem dopravní a technické infrastruktury, především ochranného pásma nadzemního vedení vysokého napětí v severní části lokality
- Polohy ochranné anody dálkového vodovodu Včelná - Hlavatce v jižní části lokality. Pro možnost budoucí zástavby je nutné anodu před zahájením stavebních prací přeložit do nové polohy.
- ochranného pásma letiště České Budějovice zasahujícího do celého řešeného území
- 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 územní plán Dubné, který byl vydán zastupitelstvem obce Dubné formou OOP dne 30. 8. 2010 usnesením č. 26/2010 s účinností od 14. 9. 2010 a jeho změny č. 1, která nabyla účinnosti 4.5.2016 a

změny č.2, která nabyla účinnosti 10. 11. 2017 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 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
Ing. arch. David Smrčka
červen 2019

ÚZEMNÍ STUDIE KŘENOVICE - SO.Z.1.3 a SO.9.K

k.ú. Křenovice u Dubného



A. Textová část

Zkratky použité v textu:

ÚP	- územní plán Dubné
ZÚP č. 1	- změna č. 1 územního plánu Dubné
ÚPD	- územně plánovací dokumentace
ÚPP	- územně plánovací podklad
ÚS	- územní studie
OOP	- opatření obecné povahy

Obsah:

- a) Vymezení plochy, 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
- e) Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí
- f) Podmínky pro ochranu 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
- j) Podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, nakládání s odpady
- k) Podmínky pro vymezení 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

a) Vymezení plochy, hlavní cíle řešení

a.1. Vymezení řešeného území

Řešené území se nachází v obci Dubné, v katastrálním území Křenovice u Dubného. Lokalita je situována v jižní části katastrálního území, v návaznosti na zastavěné území místní části obce. Rozsah řešeného území je stanoven platnou ÚPD.

Rozsah řešeného území vychází z rozsahu ploch s rozdílným způsobem využití SO.Z.1.3 a SO.9.K. a je zpřesněn (rozšířen) dle požadavků na dopravní a technické napojení lokality.

Dle ÚP, vydaného Zastupitelstvem obce Dubné formou OOP dne 30. 8. 2010 usnesením č. 26/2010 s účinností od 14. 9. 2010, ve znění jeho změn, zejména změny č. 1, která nabyla účinnosti 4.5.2016, je pro lokality SO.Z.1.3 a SO.9.K. stanovena podmínka prověření způsobu jejich využití územní studií.



Výřez z ČÚZK se zákresem řešeného území

a.2. Hlavní cíle řešení

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

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

Cíle územní studie jsou:

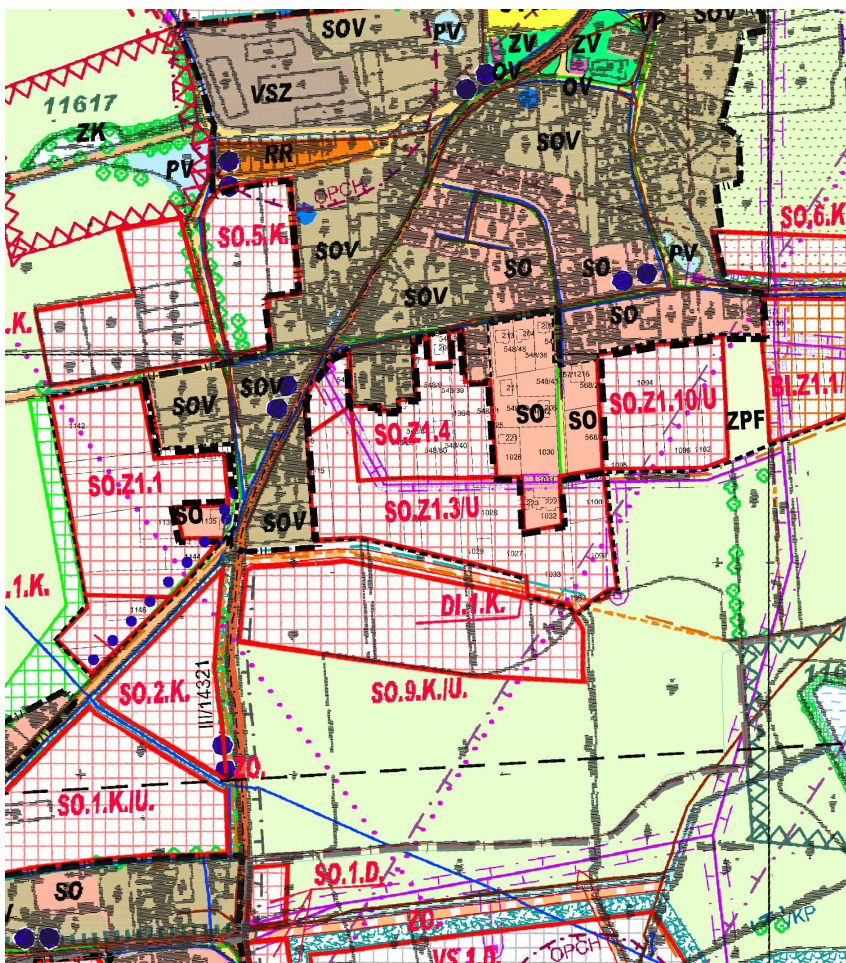
- vyřešení podrobného členění stanoveného území na jednotlivé pozemky,
- řešení dopravního napojení a dopravní obsluhy jednotlivých pozemků,
- řešení napojení jednotlivých pozemků na veřejnou technickou infrastrukturu,
- stanovení podmínek pro zajištění maximálně možného zachycení dešťových vod na vlastním pozemku a zpomalení jejich odtoku,
- stanovení podmínek pro umístění a prostorové uspořádání staveb, jejich odstupy, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu a urbanistických a

f) prověření v širších souvislostech návaznosti návrhu řešení této ÚS zejména na základní urbanistickou kompozici a dopravní vztahy dle ÚP.

- 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 (Ing. Jiří Makrlík, 09/2016)
- místní šetření
- informace o stávající technické infrastruktuře v území získané od jejich správců
- projednání s vlastníky pozemků, obcí Dubné, správci sítí a dotčenými orgány

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

Plochy řešené územní studií jsou v ÚPD vymezeny jako plochy **smíšené obytné SO.Z.1.3** (dle ZÚP č.1) a **SO.9.K** (dle ÚP) a jako plochy dopravní infrastruktury **DI.1.K** (dle ÚP).



Smíšená obytná funkce (SO)

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 zadrážované 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).

Dopravní infrastruktura (DI)

Hlavní využití :

Území určené pro dopravu v pohybu na pozemních komunikacích a to zejména :

- obslužné komunikace vybrané : území pro silnice III. třídy, místní komunikace III. třídy - vybrané, jimiž jsou veřejně přístupné komunikace zařazené do hlavní dopravní struktury obce funkční skupiny C (bývalé C1)
- obslužné komunikace ostatní : území pro místní komunikace III. třídy ostatní – vybrané, jimiž jsou veřejně přístupné komunikace zařazené do dopravní struktury obce – funkční skupiny C (bývalé C2, C3)
- trasy pro pěší a cyklisty : území veřejně přístupných komunikací a stezek s omezenou nebo vyloučenou motorovou dopravou
- železnice : území pro železniční tratě a jejich tělesa, včetně ostatních souvisejících zařízení a objektů
- ostatní dopravní zařízení : územní s převahou dějů, činností a zařízení pro hromadnou dopravu včetně technického zázemí (vozovny, točny, stanice a zastávky veřejné hromadné dopravy)
- ostatní zařízení pro dopravu v klidu : parkoviště, parkovací a odstavná stání

Přípustné využití :

Zařízení a plochy pro obsluhu automobilové dopravy a služby pro motoristy, například opravy, servisy, čerpací stanice PHM, autosalony, autobazary a zařízení určené pro parkování a zřizování hromadných odstavných parkovacích stání, hromadných garáží apod.

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 :

Pro tyto plochy je stanovena výšková hladina pro objekty max. 2 NP, v případě technologických objektů se výšková hladina nestanovuje. Pro tyto plochy může být v odůvodněných případech zastavitelnost až 100%.

Územní plán vymezuje ve střední části lokality plochu dopravní infrastruktury **DI.1.K.** (viz výkresová část dokumentace) Trasa tohoto koridoru sleduje stávající trasu optického sdělovacího kabelu, který nelze, vzhledem k jeho parametrům a finanční náročnosti překládky, přesunout mimo řešené území. Vymezená plocha je respektována v západní části řešeného území (včetně možnosti napojení na silnici III. třídy III/14321). Ve střední části území není možné tuto trasu, vzhledem k blokaci záměru ze strany majitele pozemku p.č. 1041, realizovat. **Využití stavebních pozemků, které jsou dotčeny plochou DI.1.K, je podmíněno změnou územního plánu.**

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

Řešené území je členěno na plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou dle jednotlivých funkčních typů barevně rozlišeny. Pro plochy s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny podmínky využití, které mají charakter závazných regulativů a limitů využití území. Plochy stabilizované jsou označeny bíle bez podbarvení, plochy návrhu jsou označeny šrafovou.

Ve všech funkčních plochách se připouští dopravní a technická infrastruktura za podmínky nenarušení obytného charakteru území, dále se připouští údržba a vytváření nových ploch zeleně a vodních ploch v rámci příslušné funkční plochy.

b.2.1. Plochy smíšené obytné

Hlavní využití :

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

Přípustné využití :

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

Nepřípustné využití :

Činnosti, zařízení a děje, které svým charakterem a provozem narušují obytné a životní prostředí a obecně závazné předpisy o ochraně zdraví pro tento způsob využití území. Nepřípustné je zřizovat na těchto územích zejména: výrobní a průmyslové provozovny, nákupní zařízení, zábavní zařízení (diskotéky, noční kluby apod.), kapacitní chovy živočišné výroby a pěstelské 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.

Pro pozemky situované při jižní hranici řešeného území (vymezené pozemky č. 13, 14, 15, 17, 22, 23, 31, 32, 42, 43) je stanovena maximální výška 1NP + podkroví.

Pro pozemky navazující přímo na volnou krajinu (vymezené pozemky č. 47 a 48) je stanovena jejich minimální velikost 1000 m².

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

Oplocení pozemků sousedících s veřejným prostorem (uliční prostor) musí být průhledné, maximální výšky 1,8 m, z toho plná podezdívka maximální výšky 600 mm.

b.2.2. Plochy veřejné zeleně

Plochy veřejné zeleně - veřejných prostranství ve smyslu §7 Vyhl. č.501/2006Sb. zahrnují zpravidla stávající a navrhované pozemky jednotlivých druhů veřejných prostranství a další pozemky související dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení, sloučitelné s účelem veřejných prostranství.

Pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m²; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.

Řešené území splňuje svou velikostí povinnost vymezení veřejného prostranství, které se vymezuje v jeho severní části v trase vzdušného vedení VN, dílčí část vymezena při jižní hranici pozemku p.č. 1033.

Hlavní využití :

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

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

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

Přípustné využití :

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

Přípustné jsou související plochy, objekty a zařízení dopravní a technické infrastruktury sloučitelné 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 sousedících s veřejným prostorem (uliční prostor) musí být průhledné, maximální výšky 1800 mm, z toho plná podezdívka maximální výšky 600 mm.

Plochy veřejného prostranství nebudou oplocovány.

b.2.3. Plochy soukromé zeleně

Hlavní využití:

Plocha neveřejné zeleně soukromé - zahrada.

Přípustné využití:

Přípustná je možnost výstavby doplňkových objektů – altány, pergoly, sklady zahradního nářadí, apod., v úhrnné výměře 25m² na danou vymezenou plochu.

Nepřípustné využití:

Nepřípustné je veškeré využití, které není výše specifikováno jako přípustné, případně takové využití, které narušuje majoritu zeleně. Nepřípustné je zejména umístování objektů pro bydlení, výrobních, hospodářských a zemědělských objektů a objektů pro dlouhodobou rekreaci.

Podmínky prostorového uspořádání :

Plochy soukromé zeleně jsou nezastavitelné nad rámec přípustného využití.

Při severní hranici plochy zůstane zachován veřejně přístupný pás v rozsahu vzdušného vedení VN.

b.2.4. Plochy dopravní infrastruktury

Hlavní využití :

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

Komunikace místní funkční třídy C : veřejně přístupné komunikace zařazené do dopravní struktury obce; 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

Komunikace místní funkční třídy D1 - obytná zóna – 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)

Komunikace funkční třídy D2 - chodník - území veřejně přístupných komunikací a stezek s vyloučenou motorovou dopravou

Přípustné využití :

Zařízení a plochy pro parkování, pěší a cyklistické stezky apod. Přípustné je rovněž umístění 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.

Územím procházejí sítě nadmístního významu, které řešenou lokalitu výrazně znehodnocují.

Severní částí území prochází nadzemní vedení vysokého napětí. Toto je možné zrušit za předpokladu, že bude vybudována nová zděná trafostanice sousedící v jihozápadním rohu s řešeným územím. Trafostanice bude napojena kabelem VN směrem od jižněji položené trafostanice a z ní by bylo zásobeno elektrickou energií celé území.

Od západu k východu území křížuje dvojice podzemních sdělovacích kabelů.

Severně uložený metalický kabel je v části své trasy navržen k přeložení do nové polohy pod komunikací a veřejnou zelení.

Jižně položený optický kabel je vzhledem ke svým parametrům a nákladům na překládku zachováván, v území je respektována trasa včetně ochranného pásma.

Jižně od řešené lokality prochází dálkový vodovod Řad Včelná – Hlavatce z materiálu ocel průměr 1000mm s bezpečnostním pásmem 10 m na každou stranu od osy. Toto bezpečnostní pásmo nezasahuje do řešeného území. Od vodovodu vede severním směrem napájecí elektrický kabel k ochranné anodě umístěné pod komunikací na p. č. 1365. Anoda chrání vodovod před korozí a bludnými proudy, způsobuje však urychlenou korozi všech kovových předmětů ve svém okolí. Z tohoto důvodu **je pro budoucí zástavbu nezbytné přeložení ochranné anody do jiné lokality**, kterou určí specializovaný projektant po domluvě se společností JVS z. s. p. o., v jejíž správě vodovod a anoda jsou.

Nově navržené sítě technické infrastruktury jsou umístěny v souběhu v uličním prostoru při dodržení normových odstupových vzdáleností.

d) Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

Předložená územní studie vychází z principů řešení platného ÚP. Podmínky plošné a prostorové regulace precizuje na základě současných podmínek a požadavků v území.

V řešeném území se nenachází žádné skladebné prvky ÚSES.

Řešené území je území s archeologickými nálezy. V rámci umístění stavebních objektů může dojít k porušení pozůstatků pravěkého, raně středověkého a středověkého osídlení.

Koncepce prostorového uspořádání respektuje venkovský charakter Křenovic, navrhovány jsou výhradně nízkopodlažní (individuální) samostatné rodinné domy. Rodinné domy situované na krajních (jižních parcelách) mají limitovanou maximální výšku 1NP + podkroví.

e) Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí

Prvky plošné a prostorové regulace jsou navrženy tak, aby vytvářely příznivé životní prostředí v lokalitě. Vytápění lokality je navrženo ekologickým způsobem – zemním plynem, v možné kombinaci s vytápěním pomocí tepelných čerpadel či jiných alternativních zdrojů.

Velikost parcel spolu s přípustnou mírou jejich zastavění dává předpoklady pro vytváření příznivého obytného prostředí v rodinných domech na poměrně rozlehlých pozemcích (min. 800 m², ve vymezených případech (ovlivněných limity území – viz grafická část) 700m² . Ve východní části území jsou na základě požadavku vlastníka vymezeny stavební pozemky nadstandardní rozlohy až 3.700m².

V severní části lokality je vymezeno veřejné prostranství jako součást plochy zeleně veřejné. Tato plocha je přístupná po komunikaci pro pěší a je určena k rekreaci a odpočinku obyvatel řešené lokality.

Díleč veřejné prostranství se vymezuje na východním okraji řešeného území na části pozemku p.č.1033 a 1363. Toto bude realizováno v případě záměru a přípravy výstavby na p.č. 1100, 1099, 1033 či 1363. Pokud nebude s výstavbou na některém z uvedených pozemků uvažováno, nebude realizováno ani předmětné veřejné prostranství.

Dešťové vody z rodinných domů budou likvidovány na vlastních pozemcích vsakem, s přepadem do dešťové kanalizace.

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

e.1. Řešení zeleně

Stav

Řešené území je převážně využíváno jako trvalý travní porost s ojedinělými stromy, většinou ovocnými. Na části území se nachází porost křovin.

Návrh

V severní části území je navrženo veřejné prostranství. Toto je navrženo k parkové úpravě v kombinaci zatravněných ploch s keřovou a stromovou výsadbou a herními prvky. V ochranném pásmu vysokého napětí je výsadba limitována 3 m výšky stromů.

Podél komunikací je navržena stromová výsadba. Stromová výsadba podél páteřní komunikace při jižní hranici území na p.č. 1365 bude mít charakter souvislé aleje (lípy, platany, javory, duby apod.). V bočních ulicích budou pro výsadbu voleny nižší kultivary okrasných stromů – okrasné třešně, jabloně, hlohy apod.

Stávající stromy a keře jsou navrženy k pokácení, kromě 1 ks solitérní lípy v západní části území na p.č. 1045, kterou je navrženo zachovat.

e.2. Vyhodnocení odnětí ZPF

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

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

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

Příklad kódu BPEJ v řešeném území: 5.54.11
5 klimatický region

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

Klimatický region:

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

V rámci řešeného území se nacházejí následující půdní jednotky:

HPJ 53	Pseudogleje pelické planické, kambizemě oglejené na těžších sedimentech limnického terciéru (sladkovodní svrchnokřídové a tercierní uloženiny), středně těžké až těžké, pouze ojediněle středně skeletovité, málo vodopropustné, periodicky zamokřené
--------	---

Kombinační číslo:

01 – půda hluboká až středně hluboká, bez skeletu až slabě skeletovitá, sklon 0 – 7° všesměrná expozice

Charakteristika tříd ochrany:

IV. třída ochrany zemědělského půdního fondu – zahrnuje v rámci jednotlivých klimatických regionů převážně půdy s podprůměrnou produkční schopností, jen s omezenou ochranou, využitelné pro výstavbu a i jiné nezemědělské účely.

Bilance vyjímaných ploch:

Níže uvedený rozsah ploch určený k vynětí ze ZPF dle ÚPD zahrnuje plochy vymezených stavebních pozemků v plném rozsahu. Vzhledem k maximální přípustné zastavitelnosti jednotlivých pozemků bude vyjímaná plocha redukována v úhrnu na cca 35%.

Funkce	druh pozemku	výměra(ha)	BPEJ	třída ochr.	Výměra (BPEJ)
Smíšená obytná SO.9.K	TTP, orná půda	2,54	5.54.11	IV.	2,54
Smíšená obytná SO.Z.1.3	TTP, orná půda	2,37	5.54.11	IV.	2,37
Dopravní infrastruktura DI.1.K	TTP, orná půda	0,31	5.54.11	IV.	0,31

Pro výstavbu jsou určeny pozemky s nízkým stupněm ochrany ZPF.

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. 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.

Maximální hodnota negativního vlivu hluku z provozu technických zařízení na větrání a vytápění na hranici parcel jednotlivých vlastníků bude dodržena dle požadavků příslušné normy a platné legislativy. Jednotliví stavebníci budou s povinností splnit limity hluku prokazatelně seznámeni.

Lokalita není negativně zasažena vlivem zemědělské či podnikatelské výstavby.

g) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření

ÚP vymezuje VPS D-MK, která je vymezena formou místní komunikace v její západní části. Východní část nebyla vymezena z důvodu komplikovaných majetkoprávních vztahů. Obsluha území, hlavní důvod navržené VPS, je zajištěna paralelní komunikací.

h) Druh a účel umísťovaných staveb, urbanistická koncepce

Urbanistická koncepce v řešeném území vychází z principů řešení platné ÚPD. Řešená lokalita se nachází v jižní části místní části Křenovice.

V rámci provedených pozemkových úprav byl pro dopravní obsluhu vymezen pozemek p.č. 1365 na jižním okraji lokality. Na tomto pozemku je navržena páteřní hlavní komunikace, včetně nové křižovatky se silnicí III/14321.

Nová místní komunikace vedená po p.č. 1365 je navržena v kategorii "Zóna 30". Komunikace se napojuje na silnici III. třídy v jižní části lokality a pokračuje směrem na východ. Druhé napojení (v souladu s požadavky ÚP) je situováno v severní části lokality. Napojená komunikace je rovněž kategorie "Zóna 30" a kopíruje západní část plochy DI.1.K dle ÚP. Ta je respektována pouze ve své západní části. Zbýlá část komunikace dle plochy DI.1.K nebyla vymezena z důvodu neprůchodných majetkoprávních vztahů. Vymezený koridor veřejné zeleně sledující trasu optického kabelu však lze využít pro pěší propojení.

Východní část území je dopravně obsloužena z jižně situované páteřní komunikace. Obě komunikace v kategorii "Zóna 30" jsou dopravně propojeny příčnou komunikací umožňující průjezd od jihu na sever. Na základní skelet komunikací kategorie „zóna 30“ navazují dopravně zklidněné komunikace kategorie "obytná zóna", které jsou buď slepé s obratištěm nebo tvoří jednosměrný okruh napojující se zpět na nadřazenou komunikaci. Z uvedených komunikací jsou přístupné jednotlivé stavební parcely.

Komunikace v kategorii "Zóna 30" jsou doplněny jednostranným chodníkem a zeleným pásem se stromovou výsadbou. Výsadba podél jižní hranice lokality má charakter aleje.

V severní části řešené lokality je vymezeno veřejné prostranství ve formě parkově upravené veřejné zeleně doplněné herními či relaxačními prvky. Prostranství je přístupné pomocí navrženého chodníku, kterým by bylo vhodné po vyřešení majetkoprávních vztahů propojit východní a západní část lokality.

Díleč veřejné prostranství se vymezuje na východním okraji řešeného území na části pozemku p.č.1033.

Stavební pozemky mají výměru min. 700m², ve východní části území na přechodu do nezastavěného území 1000m². V rámci území je vymezeno celkem 47 stavebních pozemků (pozemek č. 18 byl vypuštěn v rámci projednávání ÚS). Poloha navržených vjezdů je orientační a může být zpřesňována v dalších stupních dokumentace.

V centrální části lokality na p.č. 1041 je od severu k jihu na přání vlastníka pozemku vymezena plocha zeleně soukromé. Tato plocha tvoří bariéru prostupnosti územím a při změně majetkoprávních vztahů je vhodné vedení dopravní a technické infrastruktury upravit.

Příložená architektonická situace (nad rámec rozsahu požadovaného zadáním ÚS) zobrazující možné prostorové uspořádání není závazná a bude zpřesněna v dalším stupni projektové dokumentace.

Zástavbu území lze realizovat postupně v etapách, vždy se zachováním celkové koncepce stanovené územní studií.

Pozemky v lokalitě Křenovice - jih			plocha pozemků v ŘÚ	% pozemků z celku
Pozemky v řešeném území územní studie				
p.č. dle KN	vlastník	podíl	m²	
557/1	Salvová Mária, Komenského 233, 37333 Nové Hradky	1/2	62	0,111%
	SJM Vyžrálek Jan a Vyžrálková Daniela, Holičky 35, 37901 Třeboň	1/2		
557/6	<i>SJM Vyžrálek Jan a Vyžrálková Daniela, Holičky 35, 37901 Třeboň</i>		16	0,029%
883/2	Obec Dubné, č. p. 60, 37384 Dubné			
884/16	Obec Dubné, č. p. 60, 37384 Dubné			
884/17	Jihočeský kraj, U Zimního stadionu 1952/2, České Budějovice 7, 37001 Č.B.			
1101	Vovesný Ivan Ing., Křenovice 139, 37384 Dubné		333	0,596%
1100	Vovesný Ivan Ing., Křenovice 139, 37384 Dubné		1279	2,289%
1363	Vovesný Ivan Ing., Křenovice 139, 37384 Dubné		1089	1,949%
1033	Vovesný Ivan Ing., Křenovice 139, 37384 Dubné		3077	5,507%
1034	Hapatyka Jaromír, Křenovice 94, 37384 Dubné	1/2	2582	4,621%
	Hapatyková Ivana, Křenovice 94, 37384 Dubné	1/2		
1099	Vovesný Ivan Ing., Křenovice 139, 37384 Dubné		2806	5,022%
1027	Benešová Ludmila, Ke Stadionu 656, 53821 Slatiňany	1/3	5750	10,291%
	Dvořák František, Neumannova 670, 53821 Slatiňany	1/3		
	Dvořák Jiří, S. K. Neumanna 617, Chrudim III, 53703 Chrudim	1/3		
1028	Benešová Ludmila, Ke Stadionu 656, 53821 Slatiňany	1/3	675	1,208%
	Dvořák František, Neumannova 670, 53821 Slatiňany	1/3		
	Dvořák Jiří, S. K. Neumanna 617, Chrudim III, 53703 Chrudim	1/3		
1035	Žíttová Gabriela, Křenovice 58, 37384 Dubné		1537	2,751%
1029	Ryneš Jan, Křenovice 54, 37384 Dubné		2783	4,981%
1036	Adamová Kateřina, Bezděčín 7, 58851 Batelov	1/2	6570	11,759%
	Marek Luboš JUDr., Křenovice 45, 37384 Dubné	1/2		
1025	Žíttová Gabriela, Křenovice 58, 37384 Dubné		182	0,326%
1039	Dvořáková Blanka, Bavorovice 101, 37341 Hluboká nad Vltavou		1358	2,430%
1038	Nováková Marie, Hlinsko 27, 37001 Rudolfov		1398	2,502%
1041	Maxa Pavel Ing., Renoirova 652/16, Hlubočepy, 15200 Praha 5	1/3	2312	4,138%
	Maxová Danuše Ing., Křenovice 138, 37384 Dubné	1/3		

	Pešková Jitka, Křenovice 120, 37384 Dubné	1/3		
1043	Baťa Josef, Křenovice 52, 37384 Dubné	1/4	4473	8,006%
	Raab Oldřich, Střeziměřice 24, 37401 Horní Stropnice	1/4		
	Vlček Oto, Křenovice 52, 37384 Dubné	1/2		
1045	Svoboda Miroslav, Křenovice 17, 37384 Dubné		5825	10,425%
1047/1	Petrášková Milada, č. p. 54, 37384 Dubné		4571	8,181%
1048	Hapatyka Jaromír, Křenovice 94, 37384 Dubné	1/2	7196	12,879%
	Hapatyková Ivana, Křenovice 94, 37384 Dubné	1/2		
1165(kú Dubné)	Obec Dubné, č. p. 60, 37384 Dubné			
1207	Hapatyka Jaromír, Křenovice 94, 37384 Dubné	1/2		
	Hapatyková Ivana, Křenovice 94, 37384 Dubné	1/2		
1354	Jihočeský kraj, U Zimního stadionu 1952/2, České Budějovice 7, 37001 Č.B.			
1355	Obec Dubné, č. p. 60, 37384 Dubné			
1365	Obec Dubné, č. p. 60, 37384 Dubné			
		CELKEM	55874	100,00%

Kapacitní údaje

Celková plocha řešeného území	55 874 m ²	100%
Celková plocha navržených stavebních parcel	42 661 m ²	76,3%
Celková plocha navrženého veřejného prostranství	2 557 m ²	6,0% z parcel

i) Podmínky plošné a prostorové regulace

Vysvětlení pojmů:

Podlažnost: Udává výškovou hladinu počtem plných nadzemních podlaží (NP), přičemž konstrukční výška plného nadzemního podlaží se stanovuje na maximálně 3,5 m, není-li v rámci podmínek pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití stanoveno jinak. Budou-li v rámci příslušné lokality umísťovány objekty s vyšší konstrukční výškou podlaží než je uvedeno, je maximální výška objektu určena součinem navrženého počtu podlaží a limitní výšky jednoho podlaží;

V případě technických a technologických objektů je přípustné výškovou hladinu překročit.

Původní terén: Stanovuje se jako průměr výšek původního terénu ve vnějších rozích navrhované stavby

Nadzemní podlaží (NP): má úroveň podlahy nebo její převažující části výše nebo rovno 0,8 m pod úrovní původního terénu v pásmu širokém min. 5 m od obvodu stavby.

Podzemní podlaží (PP): má úroveň podlahy nebo její převažující části níže než 0,8 m pod úrovní původního terénu v pásmu širokém min. 5 m od obvodu stavby.

Podkroví: Přístupný prostor nad nadzemním podlažím, vymezený konstrukcí krovu a dalšími stavebními konstrukcemi, určený k účelovému využití, např. k bydlení, s nadezdívkou max 1,2 m nad úroveň stropu nadzemního podlaží.

Místní význam: Využití, zařízení, činnosti a děje slouží zejména obyvatelům ve vymezené ploše nebo části sídla přilehlé k vymezené ploše.

Nadmístní význam: Využití, zařízení, činnosti a děje slouží sloužící obyvatelům více obcí a sídel, s odpovídajícím počtem parkovacích a odstavných stání a dostatečně kapacitním dopravním napojením.

Rušení nad míru přípustnou: Činnosti, zařízení a děje, které svým charakterem a provozem nadlimitně narušují obytné a životní prostředí a obecně závazné předpisy o ochraně zdraví pro příslušný způsob využití území

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 a minimální velikosti jednotlivých stavebních parcel. Minimální velikost parcely je stanovena 700 m².

i.1.2. Procento zastavitelnosti

Udává se v procentech plochy příslušného stavebního pozemku jako poměr zastavěné plochy hlavními a přípustnými stavebními objekty včetně sportovních ploch s umělým povrchem, zpevněných ploch, parkovišť a komunikací s umělým povrchem, k celkové výměře příslušného stavebního pozemku.

i.1.3. Parkování

V rámci každého stavebního pozemku budou umístěna min. 2 parkovací stání pro osobní automobily a to v garážích, pod přístřešky, či ve formě otevřených parkovacích stání. Plochy parkovacích stání se vždy započítávají do zastavěné plochy (stanovené procento zastavitelnosti).

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

i.1.4. Regulace polohy

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

Plocha umístění hlavního objektu – udává prostor určený pro stavbu domu; snížení odstupových vzdáleností mezi jednotlivými domy ve smyslu platné legislativy je přípustné. Plocha zobrazuje možné umístění hlavního objektu za současného respektování procenta zastavěnosti a ochranných pásem inženýrských sítí.

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.1.5 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.2.1. 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 původního terénu.

i.2.2 Objemy a tvary zástavby

Střecha - tvary střech navrhované zástavby budou rovinné (nepřípustné jsou obloukové střechy).
Hlavní objekty budou mít šikmé střechy se sklonem 30 - 45°.

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

i.1. Návrh řešení dopravy

Řešená lokalita je dopravně napojena na silnici III/14321.

Primární napojení je navrženo novou stykovou křižovatkou na jižním okraji lokality. Na severním okraji území je navrženo sekundární napojení, které bude sloužit jako „nouzové“ především v případě havárií. Provedení průsečné křižovatky by si vyžádalo přemístění zděné kapličky, které není reálné.

Dopravní osu řešené lokality tvoří místní komunikace kategorie "Zóna 30" na p.č. 1365. Komunikace se napojuje na silnici III. třídy v jižní části lokality a pokračuje směrem na východ. Druhé napojení vychází z ÚP a je situováno v severní části lokality. Napojená komunikace je rovněž kategorie "Zóna 30" a kopíruje západní část plochy DI.1.K dle ÚP. Ta je respektována ve své západní části. Zbylá část komunikace dle plochy DI.1.K nebyla vymezena z důvodu komplikovaných majetkoprávních vztahů. **Využití stavebních pozemků, které jsou dotčeny plochou DI.1.K, je podmíněno změnou územního plánu.**

Obě komunikace v kategorii "Zóna 30" jsou dopravně propojeny kolmou komunikací umožňující průjezd od jihu na sever. Na tyto komunikace navazují komunikace kategorie "Obytná zóna", které jsou buďto "slepé" s obratištěm nebo tvoří jednosměrný okruh napojující se zpět na nadřazenou komunikaci. "Slepé" komunikace jsou opatřeny obratišti v maximální vzdálenosti 40 m od jejich "slepého" konce. Z uvedených komunikací jsou přístupné jednotlivé stavební parcely.

Komunikace v kategorii "Zóna 30" jsou doplněny jednostranným chodníkem a zeleným pásem se stromovou výsadbou. Chodník je napojen na stávající chodník vedoucí podél silnice III/14321 z Křenovic do Dubného.

V severní části území je navržen chodník pro obsluhu veřejného prostranství. Doporučuje se propojení chodníku přes plochu soukromé zeleně a propojení obou částí navrhované zástavby.

Požadovaná dopravně zklidňující opatření jsou tvořena jednak zálivy parkovacích stání, ostrůvky osázenými zelení a zpomalovacími prahy v prostoru křižovatek.

Doprava v klidu je primárně řešena na samotných stavebních parcelách. Jednotliví vlastníci parcel jsou povinni si zajistit dostatečný počet parkovacích stání na vlastních pozemcích, v počtu min. 2 stání na stavební pozemek. Odstavná parkovací stání budou situována podél navrhovaných komunikací; s ohledem na množství vymezovaných pozemků se navrhuje umístit celkově 24 stání (tj. více než 1 stání na dva vymezované stavební pozemky).

Zástavbu území lze realizovat postupně v etapách, vždy se zachováním celkové dopravní koncepce stanovené územní studií.

j.2. Vodohospodářské řešení

j.2.1. Vodovod

Jižně od řešené lokality prochází dálkový vodovod Řad Včelná – Hlavatce z materiálu ocel průměr 1000mm s bezpečnostním pásmem 10 m na každou stranu od osy. Toto bezpečnostní pásmo nezasahuje do řešeného území.

Od vodovodu vede severním směrem napájecí elektrický kabel k ochranné anodě umístěné pod komunikací na p. č. 1365. Anoda chrání vodovod před korozí a bludnými proudy, způsobuje však urychlenou korozi všech kovových předmětů ve svém okolí. Z tohoto důvodu **je pro budoucí zástavbu nezbytné přeložení ochranné anody do jiné lokality**, kterou určí specializovaný projektant po domluvě se společností JVS z. s. p. o., v jejíž správě vodovod a anoda jsou.

Přeložka a zpracování projektové dokumentace bude zajištěno odborným autorizovaným projektantem v oboru KAO, včetně zajištění příslušného povolení, bude plně hrazeno z prostředků budoucího investora zástavby území.

Před zahájením projekčních prací na přeložce anodového uzemnění ATU200 bude uzavřena mezi JVS s.z.p.o. a investorem zástavby území „Smlouva o přeložce inženýrské sítě“, kde budou definovány podmínky podmínky pro realizaci přeložky ATU200, včetně majetkoprávního vypořádání formou „Smlouvy o zřízení služebnosti inženýrské sítě“ na náklady investora zástavby území.

Západně od řešené lokality vede vodovodní řad IPE 225 ve správě ČEVAK a.s. Na tento řad je severovýchodně od řešeného území napojen navrhovaný vodovod zásobující celou lokalitu. Vodovod je zokruhován podél silnice III. třídy a dále je veden pod navrhovanými komunikacemi. Doporučuje se dále propojení vodovodu přes plochu soukromé zeleně a vytvoření tak dalšího vodovodního okruhu.

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

Předběžná potřeba pitné vody

V rámci řešeného území je navrhováno 47 stavebních pozemků, v úhrnu kalkulováno 141 obyvatel.

Spotřeba pitné vody – 98,6 l/os./den, tj. 13 903 l/den, tj. 13,903 m³/den

Roční spotřeba vody = 13,903 x 365 = 5074 m³/rok

Průměrná potřeba vody $Q_p = 13,903 \text{ m}^3/\text{den} = 0,16 \text{ l/s}$

Požární odběr = 4,0 l/s

j.2.2. Splašková kanalizace

V obci Dubné se nachází čistírna odpadních vod v severovýchodní části k.ú. Křenovice u Dubného. Před započítáním výstavby bude prověřeno, zda ČOV kapacitně vyhovuje pro navržený počet rodinných domů. V opačném případě je nutné provést její intenzifikaci. Kanalizace v obci je ve správě společnosti ČEVAK a.s. Východně od řešeného území vede betonový kanalizační řad DN 600 severovýchodním směrem přímo do ČOV. Na tento řad bude napojena splašková kanalizace z celé lokality ve vzdálenosti cca 230 m jihovýchodního okraje řešeného území. Vzhledem ke spádování celé lokality směrem k východu, tedy ke stávajícímu řadu, bude kanalizace gravitační.

Pátevní kanalizační řad je veden pod komunikací na p.č. 1365 a na něj jsou napojeny další řady vedené pod jednotlivými komunikacemi.

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

j.2.3. Dešťová kanalizace

V Křenovicích není v současné době vybudována dešťová kanalizace.

V rámci ÚS je navržena dešťová kanalizace pro likvidaci vod z navržených komunikací a z regulovaných přepadů ze střech a zpevněných ploch jednotlivých rodinných domů. Dešťová voda ze stavebních parcel bude v maximální možné míře likvidována vsakem na samotných parcelách.

Navržená gravitační dešťová kanalizace je vedená v komunikacích v souběhu se splaškovými kanalizačními řady. Dešťová kanalizace bude provedena z perforovaného potrubí pro maximální možnost vsaku dešťových vod po celé trase vedení potrubí. V jihovýchodní části řešeného území je vymezena plocha veřejné zeleně pro retenční nádrž s přepadem, případně jiné retenční opatření. Kanalizace je dále je vedena v souběhu se splaškovou i směrem k zaústění splaškové kanalizace do stávajícího řadu, kde dešťová zahýbá směrem k jihu a je zaústěna do rybníka Nuzova.

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

Hydrotechnické výpočty:

Výpočet množství dešťových vod byl proveden podle ČSN 75 6101.

ψ = součinitel odtoku

q = intenzita směrodatného deště = 144 l/s (České Budějovice)

S = odvodňovaná plocha (ha)

Q = maximální průtok dešťových vod

odvodňovaná plocha komunikací S = 0,67 ha

počet stavebních parcel = 47

součinitel odtoku $\psi = 0,9$ (vozovky – živice, odstavná stání + chodníky – betonová zámková dlažba)

intenzita směrodatného deště $q = 144$ l/s/ha

množství dešťových vod

max. průtok dešťových vod $Q_{\text{silnice}} = 86,83$ l/s

max. průtok dešťových vod – střechy domů – $5 \text{ l/s} \times 47 = 235,00$ l/s

celkem 321,63 l/s

i.3. Zásobování plynem

Západně od řešeného území je veden středotlaký plynovodní řad ve správě E.ON Servisní s.r.o. Z tohoto řadu je vyvedena odbočka, ze které je napojena celá lokalita. Navržený plynovod je veden pod komunikacemi a napojují se z něj jednotlivé stavební parcely do HUP umístěných ve skříních na hranici pozemku.

Podrobné řešení rozvodů plynu včetně domovních přípojek bude předmětem dalšího stupně projektové dokumentace a to včetně případného požadavku E.on na zokruhování plynovodu.

Energetická bilance spotřeby zemního plynu :

Vytápění + TUV (max. spotřeba) – rodinný dům = $2,10 \text{ m}^3/\text{hod} = 2,10 \times 47 = 98,7 \text{ m}^3/\text{hod}$.

i.4. Zásobování elektrickou energií

Řešená lokalita je napojena na elektrorozvodnou síť z nové trafostanice umístěné směrem na jih od ní na parc.č. 1207. Ta bude napojena kabelovým vedením VN od trafostanice cca 250 m jižněji. Po vybudování trafostanice bude možné zrušit nadzemní vedení vysokého napětí vedoucí v severní části území. Rozvody nízkého napětí budou z trafostanice vedeny v zemi podél stávající komunikace až do rozvodné skříně v jižní části lokality, odkud budou dovedeny k jednotlivým parcelám.

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

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

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
Pi	- 28,00 kW
β	- 0,6
Ps	- 16,8 kW

Celková předběžná bilance el.energie:

Soudobost mezi objekty - 0,7

$P_i = P_i \cdot \text{počet RD} = 28 \times 47 = 1316 \text{ kW}$

$P_s = P_s \cdot \text{počet RD} \cdot 0,7 = 16,8 \times 47 \cdot 0,7 = 552,7 \text{ kW}$

i.5. Veřejné a osvětlení

Veřejné osvětlení bude napojeno z nové rozvodné skříně umístěné v jihozápadní části řešeného území. Nově navržené sloupy VO budou umístěny v prostoru navržené místní komunikace.

Veřejné osvětlení je ve správě obce Dubné.

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

i.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 severozápadní části území je navrženo místo pro umístění nádob na tříděný odpad.

k) Podmínky pro vymezení ochranná pásma, limity území

Limity využití území v řešeném území vyplývají z:

- Ochranných pásem dopravní a technické infrastruktury, především ochranného pásma nadzemního vedení vysokého napětí v severní části lokality
- Polohy ochranné anody dálkového vodovodu Včelná - Hlavatce v jižní části lokality. Pro možnost budoucí zástavby je nutné anodu před zahájením stavebních prací přeložit do nové polohy.
- ochranného pásma letiště České Budějovice zasahujícího do celého řešeného území
- 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 územní plán Dubné, který byl vydán zastupitelstvem obce Dubné formou OOP dne 30. 8. 2010 usnesením č. 26/2010 s účinností od 14. 9. 2010 a jeho změny č. 1, která nabyla účinnosti 4.5.2016 a

změny č.2, která nabyla účinnosti 10. 11. 2017 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 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
Ing. arch. David Smrčka
červen 2019