

ÚS "DUBNÉ VÝCHOD - LOKALITA SO.Z1.6" v k.ú. Dubné



A. Textová část

objednatel	Obec Dubné, Dubné 60, 373 84 Dubné
pořizovatel	Magistrát města České Budějovice, odbor územního plánování
zhotovitel:	SIXTA ARCHITEKT, spol. s r.o. Nová 1997/24 370 01 České Budějovice IČ: 050 17 335
číslo zakázky:	AU001-17
datum:	květen 2018

Obsah:

- a) Vymezení plochy, hlavní cíle řešení**
 - a.1. Vymezení řešeného území
 - a.2. Hlavní cíle řešení
- b) Podmínky pro vymezení a využití pozemků**
 - b.1. Podmínky pro vymezení a využití pozemků vyplývající z územního plánu
 - b.2. Podmínky pro vymezení a využití pozemků stanovené v územní studii
- 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**
 - e.1. Řešení zeleně
 - e.2. Vyhodnocení odnětí ZPF
 - e.3. Vyhodnocení odnětí PUPFL
 - e.4. Vymezení ploch přípustných pro dobývání ložisek nerostů a ploch pro jeho technické zajištění
- f) Podmínky pro ochranu veřejného zdraví**
 - f.1. Požární ochrana a ochrana obyvatelstva
 - f.2. Ochrana veřejného zdraví
- g) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření**
- h) Druh a účel umísťovaných staveb, urbanistická koncepce**
- i) Podmínky plošné a prostorové regulace**
 - i.1. Regulační prvky plošného uspořádání
 - i.2. Regulační prvky prostorového uspořádání a architektonického řešení
- j) Podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, nakládání s odpady**
 - j.1. Návrh řešení dopravy
 - j.2. Vodohospodářské řešení
 - j.3. Zásobování plynem
 - j.4. Zásobování elektrickou energií
 - j.5. Veřejné osvětlení
 - j.6. 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**

Zkratky použité v textu:

ÚP	- územní plán Dubné v platném znění (po změně č.2)
ÚPD	- územně plánovací dokumentace
ÚPP	- územně plánovací podklad
ÚS	- územní studie
OOP	- opatření obecné povahy

a) Vymezení plochy, hlavní cíle řešení

a.1. Vymezení řešeného území

Řešené území se nachází v obci Dubné, v katastrálním území Dubné. Lokalita je situována v severní části katastrálního území, východně od centra obce v návaznosti na zastavěné území. Rozsah řešeného území je stanoven ÚP.

Rozsah řešeného území vychází z rozsahu plochy s rozdílným způsobem využití SO.Z1.6 a je rozšířen o část navazující stabilizované plochy SO, která s řešeným územím souvisí. Dále bylo řešené území zpřesněno dle požadavků na dopravní a technické napojení.

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 lokalitu SO.Z1.6 stanovena podmínka prověření způsobu jejich využití územní studií.



Výřez z ČÚZK

a.2. Hlavní cíle řešení

Dle změny č. 1 ÚP vydané Zastupitelstvem obce Dubné formou opatření obecné povahy usnesením č. 10 s účinností od 4. 5. 2016 je pro lokalitu SO.Z1.6 dána podmínka prověření změn jejího využití územní studií.

Z ÚP vyplývají pro řešení ÚS zejména tyto cíle:

- a) vyřešení podrobného členění stanoveného území na veřejná prostranství včetně sídelní zeleně,
- b) vyřešení podrobného členění území na jednotlivé stavební pozemky,
- c) řešení dopravního napojení a dopravní obsluhy jednotlivých pozemků formou návrhu místních komunikací,
- d) řešení napojení jednotlivých pozemků na veřejnou technickou infrastrukturu,
- e) vyřešení likvidace dešťových vod,
- f) prověření tras a ochranných pásem veřejné technické infrastruktury v řešeném území,
- g) stanovení podmínek pro umístění a prostorové uspořádání staveb, jejich odstupy, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany proti negativním účinkům nadlimitního hluku z dopravy (u ploch, které jsou zasaženy nadlimitním hlukem z dopravy), 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.
- h) prověření v širších souvislostech návaznosti návrhu řešení této ÚS zejména na základní urbanistickou koncepci a dopravní vztahy dle změny ÚP,
- i) zohlednění veřejně prospěšných staveb (s možností vyvlastnění), zejména koridor pro vodovodní řad v k.ú. Dubné V.3.D. a koridor pro kanalizaci splaškovou v k.ú. Dubné KS.4.D. ve východní části řešeného území ÚS.

b) Podmínky pro vymezení a využití pozemků

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

Plocha řešená územní studií je v ÚP vymezena jako **plocha smíšená obytná SO.Z1.6/U**.

Podmínky pro vymezení a využití území jsou stanoveny v ÚP 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 :

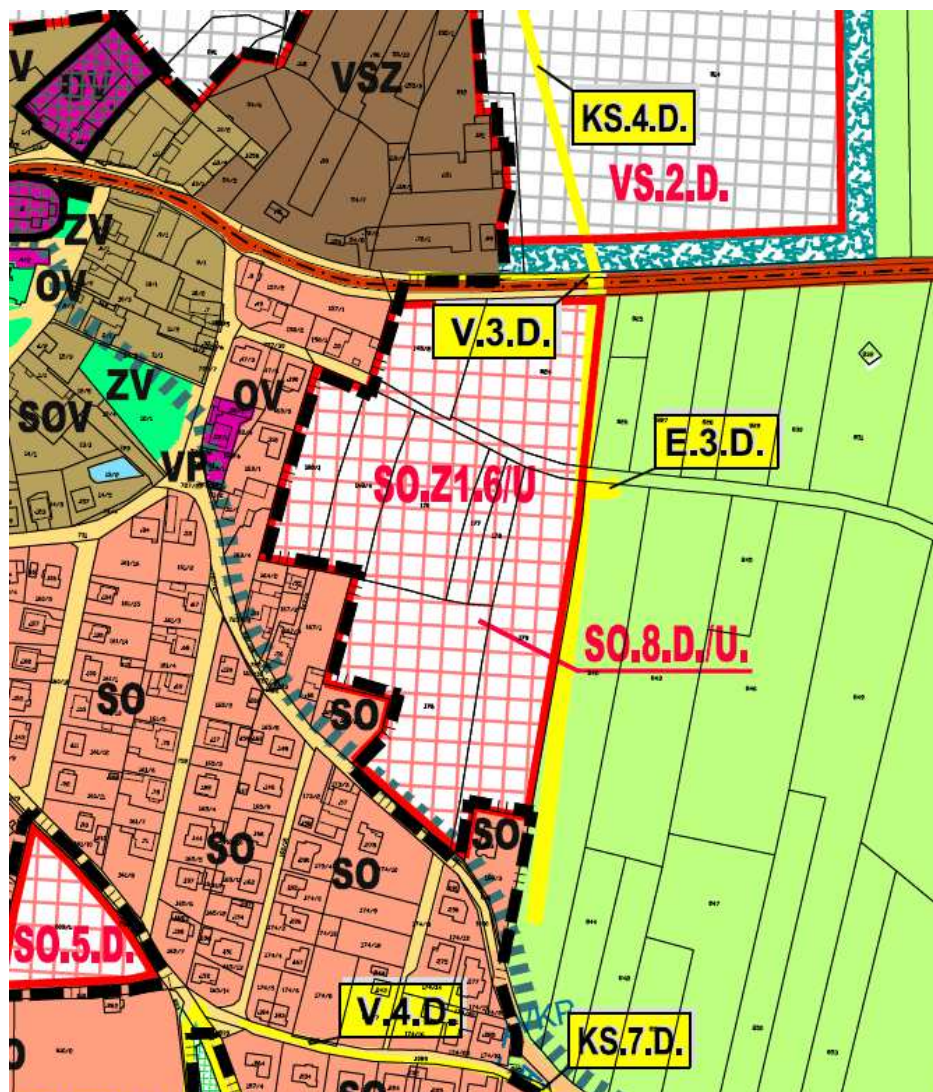
Pro tyto plochy jsou přípustná maximálně dvě nadzemní podlaží (dále jen NP) bez nadstavby podkroví (to znamená, že výška nadezdívky nad posledním plným podlažím nepřesáhne 0,30 m), případně 1NP + podkroví.

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 zadržující vegetačními tvárnicemi.

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

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



Výřez z ÚP Dubné - právní stav

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.

Hlavní výkres byl zpracován ve dvou variantách - A a B, které se liší dopravním skeletem obsluhujícím území. Způsob využití ploch s rozdílným způsobem využití je v obou variantách totožný. Výkresy dopravní a technické infrastruktury a architektonická situace jsou zpracovány pro variantu A.

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 u parcel na přechodu do volné krajiny.

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

Oplocení pozemků sousedící 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, slučitelné s účelem veřejných prostranství.

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

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

Hlavní využití :

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

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

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

Přípustné využití :

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

Přípustné jsou související plochy, objekty a zařízení dopravní a technické infrastruktury slučitelné s hlavním účelem veřejných prostranství, včetně stanovišť tříděného odpadu pro obecní účely.

Nepřípustné využití :

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

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 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 předemětné 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 a ochrannými pásmy inženýrských sítí)

Komunikace funkční třídy D2 - chodník a cyklostezka - 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 umístování informačních prvků a prvků obecního mobiliáře, výsadba liniové vysoké i střední zeleně.

Nepřípustné využití :

Jakékoliv funkce na úkor funkce dopravní vybavenosti, zejména parkování a odstavování automobilů na pozemních komunikacích určených pro dopravu v pohybu mimo vyznačené parkovací stání a ostatní funkce, které nejsou uvedeny jako přípustné a podmíněné.

Podmínky prostorového uspořádání :

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

c) Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

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

Územím prochází nadzemní vedení VN, které řešenou lokalitu výrazně znehodnocuje. Toto vedení je třeba respektovat včetně jeho ochranného pásma. Zároveň je nutné zajistit trvalý přístup k jednotlivým stožárům VN.

Nově navržené sítě technické infrastruktury jsou umístěny v souběhu v uličním prostoru při dodržení normových odstupových vzdáleností. Navržená poloha sítí je pouze orientační, bude zpřesněna v navazujících fázích projektové dokumentace.

d) Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

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

V řešeném území se nenachází žádné skladebné prvky ÚSES. Území neleží v památkové ani nijak jinak chráněné lokalitě.

Koncepce prostorového uspořádání respektuje venkovský charakter Dubného, navrhovány jsou výhradně nízkopodlažní (individuální) samostatné rodinné domy. Rodinné domy situované na krajních (východních parcelách) mají limitovanou maximální výšku 1NP + podkroví a je na nich navržen nezastavitelný pás podél východní hranice pro vytvoření pozvolného přechodu mezi zástavbou a volnou krajinou.

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 východní části území jsou vymezeny stavební pozemky nadstandardní rozlohy kolem 1000m².

V centrální části lokality je vymezeno veřejné prostranství jako součást plochy zeleně veřejné. Tato plocha tvoří centrální návesní prostor určený k rekreaci a odpočinku obyvatel řešené lokality.

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.

Návrh

V centrální části území je navrženo veřejné prostranství. Toto je navrženo k parkové úpravě v kombinaci zatravněných ploch s keřovou a stromovou výsadbou a herními prvky.

Podél komunikací je navržena stromová výsadba. Stromová výsadba bude mít charakter souvislé aleje (lípy, platany, javory, duby apod.). Alej bude přerušena v místě ochranného pásma VN.

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: 5.53.01

5 klimatický region

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

01 číselná kombinace skeletovitosti, hloubky a expozice půdy

Klimatický region:

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

V rámci řešeného území se nacházejí následující půdní jednotky:

HPJ 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:

III. třída ochrany zemědělského půdního fondu – Do III. třídy ochrany jsou sloučeny půdy s průměrnou produkční schopností a středním stupněm ochrany, které je možno v územním plánování využít pro eventuální výstavbu.

Bilance vyjímaných ploch:

Níže uvedený rozsah ploch určený k vynětí ze ZPF dle ÚP 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.8.D	TTP	3,92	5.53.01	III.	3,61
Smíšená obytná SO	zahrada		5.53.01	III.	0,08

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.

V rámci ÚS je navržena přeložka vodovodu, na kterém se nachází hydrant. Ten bude spolu s vodovodem přesunut do nové polohy.

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/14322.

Hlukové zatížení z provozu zařízení na větrání a vytápění bude stanoveno max. na hranici pozemku vlastníka.

Lokalita není negativně zasažena vlivem zemědělské či podnikatelské výstavby.

g) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření

ÚP vymezuje v řešeném území a jeho nejbližším okolí následující VPS:

KS.4.D - Navržená kanalizace splašková v k.ú. Dubné - koridor pro kanalizaci je respektován a zpřesněn za hranici řešeného území

V.3.D - Navržené vodovodní řady v k.ú. Dubné - koridor pro vodovod je respektován a zpřesněn za hranici řešeného území

E.3.D - Plocha pro trafostanici RD východ, včetně koridoru venkovní přípojky VN; v k.ú. Dubné - plocha pro trafostanici je zpřesněna a trafostanice je umístěna do řešeného území na plochu veřejného prostranství

h) Druh a účel umísťovaných staveb, urbanistická koncepce

Urbanistická koncepce v řešeném území vychází z principů řešení ÚP. Řešená lokalita se nachází východně od centra obce Dubné.

Navržen byl dopravní skelet ve dvou variantách - A a B. Varianta A respektuje stávající polní cestu vedoucí přes území ve směru východ - západ. Pozemek, na kterém se cesta nachází, vznikl v rámci pozemkových úprav a je určen pro vedení budoucí cyklostezky směrem do Českých Budějovic. Varianta B tuto cestu nerespektuje a napojuje se na ní až ve východní části řešeného území. Obě varianty se jinak principiálně neliší, pouze prověřují možnost různé velikosti pozemků ve východní části území směrem do volné krajiny (var. A - pozemky min. 1000 m², var. B - pozemky min. 830 m²). Dále je ve variantách provedeno připojení pozemků v jihozápadní části území - p.č. 55 stavební a 167/1.

Dopravní skelet se napojuje na silnici III/14322 v severní části území a na místní komunikaci v jižní části území. Propojení těchto komunikací tvoří hlavní dopravní osu územím. Tato komunikace je navržena jako "zóna 30". Na hlavní komunikaci jsou napojeny další komunikace třídy "obytná zóna", ze kterých je obslužen zbytek území. V severní části tvoří komunikace jednosměrný okruh, v jižní části je ulice slepá. Západním směrem je dopravní skelet napojen na stávající místní komunikaci. Toto propojení je navrženo jednosměrné pouze pro výjezd z území.

V centrální části území je navrženo veřejné prostranství ve formě parkově upravené veřejné zeleně. Vzhledem ke své výhodné poloze bude tvořit dílčí návesní prostor pro lokalitu.

Stavební pozemky mají výměru min. 800 m² (var. A), resp. 750 m² (var. B), přičemž průměrná velikost pozemků je značně větší - cca 940 m² var. A, cca 870 m² var. B. Ve východní části území na přechodu do nezastavěného území jsou navrženy pozemky větší. V rámci území je vymezeno celkem 33 (A), resp. 36 (B) stavebních pozemků a napojen jeden v současnosti zastavěný pozemek - p.č. 55 st. Poloha navržených vjezdů je orientační a může být zpřesňována v dalších stupních dokumentace.

Přiložená architektonická situace (nad rámec rozsahu požadovaného zadáním ÚS) zobrazující možné prostorové uspořádání pro variantu A 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.

Soukromí vlastníci pozemků v řešeném území vč. procentuálního podílu plochy jejich parcel k celku

Pozemky v lokalitě Dubné - východ			plocha pozemků v řešeném území	procento pozemků z celku
p.č. dle KN	vlastník	podíl	m ²	
st. 55	Čada Miroslav Ing., č. p. 64, 37384 Dubné		219	0,58%
145/2	Maxa Radek, Holašovice 69, 37384 Jankov		2800	7,36%
167/1	Štverák Luboš, č. p. 67, 37384 Dubné		787	2,07%
167/4	Čada Miroslav Ing., č. p. 64, 37384 Dubné		<i>viz p.č. st. 55</i>	
168/1	Dvořák Jan, Gen. Fanty 325, 38241 Kaplice	1/2	3410	8,96%
	Dvořák Pavel, Vyšehrad 162, Nádražní Předměstí, 38101 Český Krumlov	1/2		
168/4	<i>SJM Chaluš Petr Ing. a Chalušová Kamila</i>	1/2	2811	7,39%
	Falta Libor Ing., Beránkovo nábř. 885/4, České Budějovice 7, 37007 České Budějovice	1/4		
	Faltová Straková Jana Mgr., Beránkovo nábř. 885/4, České Budějovice 7, 37007 České Budějovice	1/4		
170	Píšová Blanka, č. p. 62, 37384 Dubné		4235	11,13%
176	Brož František, č. p. 19, 37384 Dubné		8120	21,34%
177	Dvořák Zdeněk Mgr., č. p. 227, 37384 Dubné		1035	2,72%
178	SJM Dvořák Zdeněk Mgr. a Dvořáková Marie PhDr., č. p. 227, 37384 Dubné		1031	2,71%
179	Maxa Milan, č. p. 43, 37384 Dubné		7715	20,27%
727/25	Obec Dubné, č. p. 60, 37384 Dubné			
727/30	Obec Dubné, č. p. 60, 37384 Dubné			
814	Římskokatolická farnost Dubné, č. p. 23, 37384 Dubné			
824	Vovesný Ivan Ing., Křenovice 139, 37384 Dubné		5894	15,49%
840	Maxa Milan, č. p. 43, 37384 Dubné		<i>viz p.č. 179</i>	
841	Maxa Milan, č. p. 43, 37384 Dubné			
1083	Obec Dubné, č. p. 60, 37384 Dubné			
1084	Brož František, č. p. 19, 37384 Dubné		<i>viz p.č. 176</i>	
1091	Obec Dubné, č. p. 60, 37384 Dubné			
1112	Jihočeský kraj, U Zimního stadionu 1952/2, České Budějovice 7, 37001 České Budějovice			
CELKEM			38057	100,00%

Kapacitní údaje

Celková plocha řešeného území	39 203 m²	100%
Celková plocha navržených stavebních parcel	31 071 m² (A)	79,3%
Celková plocha navržených stavebních parcel	31 400 m² (B)	80,1%
Celková plocha navrženého veřejného prostranství	1 690 m² (A)	5,4% z parcel
Celková plocha navrženého veřejného prostranství	1 620 m² (B)	5,2% 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 služící 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 ÚP 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 na 750 m².

i.1.2. Procento zastavěnosti

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.

Při získání příslušné výjimky nebo povolení je přípustné plochu rozšířit do současně vymezeného ochranného pásma dopravní a technické infrastruktury.

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) + podkrovní, případně 2NP bez podkrovní, s maximální výškou nadezdívky 0,3m.

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°.

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

j.1. Návrh řešení dopravy

Dopravní skelet se napojuje na silnici III/14322 v severní části území a na místní komunikaci v jižní části území. V severní části je navržen sjezd ze silnice III. třídy. V jižní části je navržena průsečná křižovatka. Propojení těchto komunikací tvoří hlavní dopravní osu územím. Tato komunikace je navržena jako "zóna 30". Na hlavní komunikaci jsou napojeny další komunikace třídy "obytná zóna", ze kterých je obslužen zbytek území. V severní části tvoří komunikace jednosměrný okruh, v jižní části je ulice slepá. Západním směrem je dopravní skelet napojen na stávající místní komunikaci. Toto propojení je navrženo jednosměrné pouze pro výjezd z území.

Parcela č. 13 ve variantě A je navržena k napojení přímo ze silnice III. třídy v intravilánu obce.

Severojižní komunikace "zóna 30" je doplněna jednostranným chodníkem. Chodník je však ukončen na hranicích řešeného území, protože v obci Dubné se v blízkosti žádný chodník nenachází.

Jsou navržena dopravně zklidňující opatření, která 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 umístiti celkově 16 stání (tj. cca 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

Stávající vodovodní řad je veden v místních komunikacích napojujících komunikaci z jihu (IPE 110) a západu (IPE 160). Vodovod je ve správě ČEVAK a.s. Na tyto řady je napojen navrhovaný vodovod a je veden v nově navržených komunikacích. Odtud pak budou domovními přípojkami napojeny jednotlivé parcely.

V severozápadní části lokality je část vodovodu na p.č. 145/2 navržena k přeložení směrem na západ o cca 6 m. Na vodovodu je v tomto místě hydrant, který bude rovněž přesunut do nové polohy. Nad přeloženým vodovodem je navržen koridor zeleně.

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

Předběžná potřeba pitné vody

V rámci řešeného území je navrhováno maximálně 36 stavebních pozemků (var. B), v úhrnu kalkulováno 108 obyvatel.

Spotřeba pitné vody – 98,6 l/os./den, tj. 10 649 l/den, tj. 10,649 m³/den

Roční spotřeba vody = 10,649 x 365 = 30886 m³/rok

Průměrná potřeba vody $Q_p = 10,649 \text{ m}^3/\text{den} = 0,12 \text{ l/s}$

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.

V místní komunikaci napojující lokalitu ze západu je umístěn kanalizační řad PP 400 zakončený šachtou. Na tento řad bude napojena navrhovaná splašková kanalizace. Nový kanalizační řad je veden v ose navržené komunikace. Území je mírně svažité k severu. Jižní část (od stávající kanalizace na jih) bude proto odkanalizována gravitačně. Možnost odkanalizování severní části (6 parcel ve variantě A) gravitačně bude prověřeno v navazujících stupních projektové dokumentace. V případě nutnosti bude odkanalizování provedeno přes čerpací stanici.

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

j.2.3. Dešťová kanalizace

V Dubném není v současné době vybudována dešťová kanalizace.

U nové výstavby je nutné v souladu se zákonem č. 254/2001 Sb. o vodách a o změně některých zákonů v plném znění likvidovat dešťové vody v místě vzniku. Dešťové vody budou akumulovány v místě vzniku v jímkách (nádržích), nebo jímkách s funkcí vsakování, popř. kombinace (zpětné využití pro závlaku zahrad).

V rámci ÚS je navržena dešťová kanalizace pro likvidaci vod z navržených komunikací a z regulovaných přepadů ze střešních 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. Spád kanalizace je směrem na sever dle spádu terénu. Dešťové vody budou v severní části území

částečně likvidovány vsakováním ve vsakovacích průlezích nebo vsakovací nádrži s přepadem. Tato retenční opatření budou situována podél silnice III. třídy, pod navrženou komunikací nebo v ploše veřejného prostranství. Kanalizace bude dále pokračovat na sever pod silnicí III. třídy a dále podél bývalého zemědělského závodu do otevřené stoky severně od něj. V úseku mezi silnicí III. třídy a zaústěním do stoky bude v maximální možné míře upřednostňováno vedení dešťových vod v otevřené stoce. Stoka je zaústěna do rybníka Nuzov.

Podél severní strany řešeného území podél silnice III. třídy vede otevřená stoka. Tato bude v místě dopravního napojení lokality zatrubněna.

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 = 144l/s (České Budějovice)

S = odvodňovaná plocha (ha)

Q = maximální průtok dešťových vod

odvodňovaná plocha komunikací $S = 0,41$ ha

počet stavebních parcel = 36

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 $Q_{\text{silnice}} =$	53,14 l/s
max. průtok dešťových vod – střechy domů – $5\text{l/s} \times 36 =$	180,00 l/s
celkem	233,14 l/s

i.3. Zásobování plynem

Stávající plynovodní řad je veden v místních komunikacích napojujících komunikaci z jihu a západu. plynovod je ve správě E.ON Servisní s.r.o. Z těchto řadů 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.

Energetická bilance spotřeby zemního plynu :

Vytápění + TUV (max. spotřeba) – rodinný dům = $2,10 \text{ m}^3/\text{hod} = 2,10 \times 36 = 75,6 \text{ m}^3/\text{hod}$.

i.4. Zásobování elektrickou energií

Přes řešené území vede nadzemní vedení vysokého napětí. Toto vedení zůstane zachováno a jeho ochranné pásmo je respektováno - v západní části vedení je pod ním navržena komunikace. Z nadzemního vedení je napojena navrhovaná trafostanice v centrální části území na veřejném prostranství. Z trafostanice budou vedeny podzemní rozvody NN, ze kterých budou napojeny jednotlivé parcely.

Podrobné řešení rozvodů elektrické energie včetně domovních přípojek bude předmětem dalšího stupně projektové dokumentace. Stejně tak bude prověřena potřeba trafostanice.

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

*Pi = Pi * počet RD = 28 x 36 = 1008 kW*

*Ps = Ps * počet RD * 0,7 = 16,8 * 36 * 0,7 = 423,4 kW*

i.5. Veřejné a osvětlení

Veřejné osvětlení bude napojeno ze stávajícího sloupu VO v západní části lokality. 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 centrální části území na veřejném prostranství je navrženo místo pro umístění nádob na tříděný odpad.

k) Podmínky pro vymezená 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, ochranného pásma silnice III/14322 a ochranného pásma letiště České Budějovice, které zasahuje do celého řešeného území a bude respektováno
- 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.

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 změna č.1, 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 umísťovat 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
květen 2018