

ÚS DOBRKOVSKÁ LHOTKA „2/2“ (DLE ÚP SLAVČE u TRHOVÝCH SVINŮ)

v k.ú. Dobrkovská Lhotka



ČISTOPIS

A. Textová část

objednatel: BIO TOP s.r.o.,
Nemanická 440/14, České Budějovice 3,
37010 České Budějovice

pořizovatel: Ludmila Borovková

zhotovitel: Brůha a Krampera, architekti, spol. s r.o.
Vodní 12/42, 370 06 České Budějovice
Vedoucí projektant: Ing. Václav Krampera,
Zodpovědný projektant: Ing. arch. Jiří Brůha, Ing. Veronika Picková

číslo zakázky: 20-053

datum: prosinec 2021

OBSAH:

a) Vymezení řešené plochy, hlavní cíle řešení	1
a.1. Vymezení řešené plochy	1
a.2. Hlavní cíle řešení	1
b) Podmínky pro vymezení a využití pozemků	1
b.1. Podmínky vyplývající z ÚP	1
b.2. Podmínky pro vymezení a způsob využití pozemků	4
c) Druh a účel umísťovaných staveb	7
c.1. Urbanistická koncepce	7
c.2. Architektonické principy	7
d) Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury a podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu	7
d.1. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání dopravní infrastruktury, veřejná prostranství	8
d.2. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání technické infrastruktury	8
e) Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu (stavební čáry, stavební hranice, podlažnost, výška zástavby, objemy a tvary zástavby, intenzita využití pozemků)	10
e.1. Podmínky plošné a prostorové regulace	10
f) Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území	12
f.1. Podmínky vyplývající z ÚP	12
f.2. Podmínky vyplývající z památkové ochrany území	12
g) Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí	12
g.1. Řešení zeleně	12
g.2. Vyhodnocení odnětí ZPF	13
g.3. Vyhodnocení odnětí PUPFL	13
g.4. Vymezení ploch přípustných pro dobývání ložisek nerostů a ploch pro jeho technické zajištění	13
h) Podmínky pro ochranu veřejného zdraví	13
h.1. Požární ochrana a ochrana obyvatelstva	13
h.2. Ochrana veřejného zdraví	13
i) Podmínky pro vymezená ochranná pásma, limity území	13
j) Podmínky pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability	14
k) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření	14
l) Komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení ÚS včetně vyhodnocení souladu s ÚP	14

Zkratky použité v textu:

ÚP	ÚZEMNÍ PLÁN SLAVČE u TRHOVÝCH SVINŮ – ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO ZMĚNÁCH č. 1 a 2, zpracovatel: SP Studio, s.r.o. 03/2020 Změna č. 1 ÚP Slavče (zpracovatel: SP Studio, s.r.o., datum nabytí účinnosti: 27. 3. 2017) Změna č. 2 ÚP Slavče (zpracovatel: SP Studio, s.r.o., datum nabytí účinnosti: 29. 4. 2020)
ÚS	Územní studie Dobrkovská Lhotka „2/2“, v k.ú. Dobrkovská Lhotka
ZPF	zemědělský půdní fond
k.ú.	katastrální území
PD	projektová dokumentace
stavební pozemek	pozemek nebo soubor pozemků (ve vlastnictví jednoho vlastníka) vymezený a určený k umístění stavby

a) Vymezení řešené plochy, hlavní cíle řešení

a.1. Vymezení řešené plochy

Řešená lokalita (zastavitelná plocha 2/2) se skládá ze dvou zastavitelných ploch a zastavěné plochy (pozemek parc. č. 1550/4). Nachází se v katastrálním území Dobrkovská Lhotka, jižně od centra obce Dobrkovská Lhotka. Lokalita 2/2 navazuje severozápadní a severovýchodní hranicí na zastavěné území. Částečně je zastavěné území součástí řešené lokality, v souladu s ÚP Slavče. Severozápadní část zastavitelné plochy 2/2 vykazuje známky proluky, navržené řešení umožní její dostavbu. Jihovýchodní část plochy 2/2 bude rozvíjet obec ve způsobu využití smíšené obytné a bude dosaženo ucelení hranice zastavěného území.

V ÚP je území vymezeno jako plocha s rozdílným způsobem využití „plochy smíšené obytné – území malých sídel“. Do řešeného území jsou zahrnuty i části pozemků parc. č. 1550/2 a 1633/4 z důvodu řešení dopravní obsluhy a připojení lokality na stávající plochy dopravní infrastruktury. Pozemky parc. č. 1550/4, 1550/2 a 1633/4 jsou součástí zastavěného území.

Zastavitelné plochy se svažují jihovýchodním směrem, nachází se na kótách cca 573 - 569 m.n.m..

a.2. Hlavní cíle řešení

Cílem ÚS je zejména:

- **stanovit celkovou koncepci využití lokality** – identifikovat záměry investora na intenzitě využití lokality jako celku;
- **stanovit takové podmínky uspořádání uličního prostoru, parcelace a stylu jednotlivých staveb**, které budou odpovídat významu místa;
- podrobně řešit členění ploch na jednotlivé pozemky a jejich dopravní napojení;
- napojení na veřejnou technickou infrastrukturu;
- stanovit podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, včetně ochrany krajinného rázu a urbanistických a architektonických hodnot (např. uliční a stavební čáry, podlažnost, výšku zástavby, objemy a tvary zástavby, včetně výšky a materiálového řešení venkovního oplocení, intenzitu využití pozemků, včetně návrhu izolační a doprovodné zeleně)

ÚS prověřuje využití lokality územním plánem určené k zastavění, v současnosti nezastavěné, využívané jako zemědělské plochy pro trvalý travní porost. Na pozemku parc. č. 1550/2 je vzrostlý strom určený ke kácení. Na pozemku parc. č. 1550/4 je pár náletových solitérů. Stávající síť technické infrastruktury procházejí lokalitou či jsou v jejím přímém dosahu, dopravní napojení vyplývá z vymezení v ÚP.

b) Podmínky pro vymezení a využití pozemků

b.1. Podmínky vyplývající z ÚP

Pro území je platný Územní plán Slavče, který zpracovala firma SP STUDIO, s.r.o., vydaný zastupitelstvem obce Slavče usnesením ze dne 11. 12. 2009, ve znění změny č. 1 ÚP Slavče (zpracovatel: Ing. arch. Jiří Rampas, SP STUDIO, spol. s r.o., datum nabytí účinnosti 27. 3. 2017) a změny č. 2 ÚP Slavče (zpracovatel: Ing. arch. Jiří Rampas, SP STUDIO, spol. s r.o., datum nabytí účinnosti 29. 4. 2020).

Územní plán vymezuje zastavěné území, předkládá koncepci rozvoje území celé obce, ochrany a rozvoje hodnot, stanovuje urbanistickou koncepci včetně vymezení zastavitelných ploch, koncepci veřejné infrastruktury (včetně podmínek pro její umístění) a koncepci uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability a stanovuje podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití. Ve vymezených lokalitách stanovuje povinnost prověření lokality zpracováním územních studií.

Řešené území je součástí dvou zastavitelných ploch s využitím plochy *smíšené obytné - území malých sídel* s indexem 2/2, ve kterých ÚP ukládá zpracování územní studie jako podmínky pro rozhodování v území.

Z ÚP kapitoly I.f. „Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití: „smíšené obytné – území malých sídel“ **vyplývá:**

Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití z ÚP – citace:

Plochy smíšené obytné – území malých sídel

Hlavní využití:

- pozemky staveb pro bydlení, občanské vybavení a pro rodinnou rekreaci, situované v podmínkách venkovských sídel s historicky daným urbanistickým půdorysem a v prostředí s typickým krajinným rázem

Přípustné využití:

- pozemky veřejných prostranství
- pozemky dopravní infrastruktury místního významu
- pozemky technické infrastruktury místního významu
- vodoteče a vodní plochy
- sídelní zeleň

Podmíněně přípustné využití

- pozemky dalších staveb a zařízení (pro nerušící výrobu, služby, zemědělství apod.), které jsou slučitelné s bydlením, svým provozováním a technickým zařízením nenarušují (například hlukem, prachem nebo organolepticky) užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a svým charakterem a kapacitou nezvyšují nadměrně dopravní zátěž v území
- chráněná zástavba je v prostorech s předpokládanými imisemi hluku překračujícími hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor staveb možná pouze za podmínky zajištění ochrany před hlukem na úroveň požadovanou příslušnými právními předpisy, např. nařízením vlády č. 272/2011 Sb.
- využití ploch, nalézajících se ve vymezených biocentrech a biokoridorech ÚSES, je možné pouze v souladu s ustanoveními dle kapitoly 1.e), oddíl 1.e)2. Územního plánu

Nepřípustné využití:

- stavby a zařízení, snižující kvalitu prostředí v ploše a v souvisejícím území, například těžba, hutnictví, chemie, těžké strojírenství, asanační služby, fotovoltaické elektrárny umístované na terénu
- veškeré činnosti a stavby, které vyvolávají negativní vlivy za hranicí svých pozemků ve vztahu k chráněné zástavbě a svým provozem a technickým zařízením překračují hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor staveb, stanovené příslušnými právními předpisy, např. nařízením vlády č. 272/2011 Sb.

Podmínky prostorového uspořádání:

- výměra stavebních pozemků rodinných domů izolovaných, případně staveb pro rodinnou rekreaci, lokalizovaných ve vymezených zastavitelných plochách: min. 900 m² – s výjimkou lokalit Lhotka A1, Lhotka C1, Lhotka D1 a Keblany B3, kde platí: výměra stavebních pozemků rodinných domů izolovaných, případně staveb pro rodinnou rekreaci:
 - v lokalitě Lhotka A1: min. 3 000 m²
 - v lokalitě Lhotka C1: min. 2 000 m²
 - v lokalitě Lhotka D1: min. 2 000 m²
 - v lokalitě Keblany B3: min. 3 000 m²
- zastavitelnost pozemků rodinných domů izolovaných, případně pozemků staveb pro rodinnou rekreaci, lokalizovaných ve vymezených zastavitelných plochách, stavbami: max. 30 % - s výjimkou lokalit Lhotka A1, Lhotka C1, Lhotka D1 a Keblany B3, kde platí:
 - zastavěná plocha souhrnu všech staveb na pozemku: max. 600 m²
- podlažnost staveb pro bydlení: stávající, nebo maximálně 2 NP, případně 1 NP + P, možnost podsklepení a využití podkrovní
- podlažnost staveb pro rodinnou rekreaci: stávající, nebo maximálně 2 NP, případně 1 NP + P, možnost podsklepení a využití podkrovní

- způsob zástavby ploch bude respektovat vymezená veřejná prostranství, ochranná pásma a veřejně prospěšné stavby, případně veřejně prospěšná opatření
- nepřipustné jsou jehlanové střechy a střechy valbové s délkou hlavního střešního hřebenu menší než 3,0 m bude respektován charakter a měřítko venkovské zástavby, nebudou vytvářeny nové stavební dominanty ani krajinářské úpravy, které by měnily tradiční prostorové vztahy v území
- preferovány by měly být tradiční stavební formy, náležící do dané oblasti krajinného typu.

Plochy občanského vybavení

Hlavní využití:

- zejména pozemky staveb a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva

Přípustné využití:

- pozemky staveb a zařízení pro obchodní prodej, ubytování, stravování, služby a související dopravní a technická infrastruktura a veřejná prostranství

Podmíněně přípustné využití:

- kapacitně dostačující plochy dopravní infrastruktury a přístupy
- chráněná zástavba bude v konkrétních případech v území, kde hlučnost prokazatelně překročí limity hluku stanovené např. nařízením vlády č. 272/2011 Sb. pro chráněný venkovní prostor, případně pro chráněný prostor staveb, realizována pouze za podmínky zajištění ochrany před hlukem technickými opatřeními na úroveň požadovanou příslušnými právními předpisy, např. nařízením vlády č. 272/2011 Sb.

Nepřípustné využití:

- stavby pro rodinnou rekreaci
- fotovoltaické elektrárny umístované na terénu, větrné elektrárny
- veškeré činnosti a stavby, které vyvolávají negativní vlivy za hranicí svých pozemků ve vztahu k chráněné zástavbě a svým provozem a technickým zařízením překračují hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor staveb, stanovené příslušnými právními předpisy, např. nařízením vlády č. 272/2011 Sb.

Prostorové uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu:

- charakter a objemy umístovaných staveb nesmí zásadním způsobem narušovat krajinný ráz, měřítko krajiny a pohledové vnímání v kontextu se stávající stavební strukturou
- nedojde ke vzniku nových stavebních dominant.

Plochy dopravní infrastruktury – silniční doprava

Hlavní využití:

- zpravidla pozemky staveb a zařízení pozemních komunikací

Přípustné využití:

- silniční pozemky silnic II. a III. třídy, násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty, doprovodná a ochranná zeleň, pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení, například autobusová nádraží, terminály, odstavná stání pro autobusy a nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, odstavné a parkovací plochy, čerpací stanice pohonných hmot, autoopravárenská zařízení

Nepřípustné využití:

- v nezastavěném území stavby, zařízení a jiná opatření nevyjmenovaná v § 18, odst. (5) zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů – s výjimkou ploch biocenter a biokoridorů, ve kterých je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, těžbu nerostů a dále technická opatření a stavby pro účely rekreace a cestovního ruchu (např. hygienická zařízení, ekologická a informační centra) – včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí, včetně oplocení
- vše ostatní, než je uvedeno, zejména stavby a zařízení neslučitelné s hlavním nebo přípustným využitím.

Prostorové uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu:

- respektovat urbanistickou koncepci dle Územního plánu.

b.2. Podmínky pro vymezení a způsob využití pozemků

V rámci řešeného území ÚS se stanovuje toto využití:

b.2.1. Bydlení v rodinných a rekreačních domech

Hlavní využití:

- pozemky staveb pro bydlení v rodinných a rekreačních domech

Přípustné využití:

- činnosti, děje a zařízení poskytující nevýrobní služby zdravotní, sociální vzdělávací, ubytovací, stravovací, občanské vybavenosti, sportovní a rekreační, nepřekračující svým významem místní dosah a nerušící obytnou funkci nad míru přípustnou
- občanské vybavení
- stavby a zařízení technické infrastruktury
- stavby a zařízení dopravní infrastruktury
- parkovací stání, odstavná stání a garáže pro potřeby vyvolané hlavním využitím na vlastních pozemcích
- sídelní zeleň
- veřejná prostranství
- vodoteče, vodní prvky

Podmíněně přípustné využití:

- pozemky dalších staveb a zařízení (pro nerušící výrobu, služby, zemědělství apod.), které jsou slučitelné s bydlením, svým provozováním a technickým zařízením nenarušují (například hlukem, prachem nebo organolepticky) užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a svým charakterem a kapacitou nezvyšují nadměrně dopravní zátěž v území
- chráněná zástavba je v prostorech s předpokládanými imisemi hluku překračujícími hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor staveb možná pouze za podmínky zajištění ochrany před hlukem na úroveň požadovanou příslušnými právními předpisy, např. nařízením vlády č. 272/2011 Sb.
- výstavba ve vzdálenosti 50 m od okraje lesa je možná pouze se souhlasem orgánu SSL

Nepřípustné využití:

- stavby a zařízení, snižující kvalitu prostředí v ploše a v souvisejícím území, například těžba, hutnictví, chemie, těžké strojírenství, asanační služby, fotovoltaické elektrárny umístované na terénu
- veškeré činnosti a stavby, které vyvolávají negativní vlivy za hranicí svých pozemků ve vztahu k chráněné zástavbě a svým provozem a technickým zařízením překračují hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor staveb, stanovené příslušnými právními předpisy, např. nařízením vlády č. 272/2011 Sb.

V rámci výstavby navržených objektů pro bydlení budou navržena odstavná parkovací stání na vlastních pozemcích (řešeno individuálně v rámci navazující dokumentace). Počty parkovacích stání jsou stanoveny legislativou, jsou požadována min. **2 parkovací stání** (nekryté, kryté či garážové) na jeden stavební pozemek.

b.2.2. Plochy občanského vybavení

Hlavní využití:

- zejména pozemky staveb a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva

Přípustné využití:

- pozemky staveb a zařízení pro obchodní prodej, ubytování, stravování, služby
- dopravní a technická infrastruktura

- veřejná prostranství

Podmíněně přípustné využití:

- chráněná zástavba bude v konkrétních případech v území, kde hluchnost prokazatelně překročí limity hluku stanovené např. nařízením vlády č. 272/2011 Sb. pro chráněný venkovní prostor, případně pro chráněný prostor staveb, realizována pouze za podmínky zajištění ochrany před hlukem technickými opatřeními na úroveň požadovanou příslušnými právními předpisy, např. nařízením vlády č. 272/2011 Sb.

Nepřípustné využití:

- stavby pro rodinnou rekreaci
- fotovoltaické elektrárny umístované na terénu, větrné elektrárny
- veškeré činnosti a stavby, které vyvolávají negativní vlivy za hranicí svých pozemků ve vztahu k chráněné zástavbě a svým provozem a technickým zařízením překračují hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor staveb, stanovené příslušnými právními předpisy, např. nařízením vlády č. 272/2011 Sb.

Prostorové uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu:

- charakter a objemy umístovaných staveb nesmí zásadním způsobem narušovat krajinný ráz, měřítko krajiny a pohledové vnímání v kontextu se stávající stavební strukturou
- nedojde ke vzniku nových stavebních dominant.

Podrobná definice regulativ je uvedena v kapitole „**e.1. Podmínky plošné a prostorové regulace**“.

b.2.4. Plochy dopravní infrastruktury

b.2.4.1 Plochy dopravní infrastruktury – místní obslužná komunikace (50 km/h)

b.2.4.2 Plochy dopravní infrastruktury – místní obslužná komunikace zóna 30

b.2.4.3 Plochy dopravní infrastruktury – místní obslužná komunikace dopravně zklidněná „obytná zóna“

Hlavní využití:

- veřejně přístupné území určené pro dopravu v pohybu na pozemních komunikacích, území pro dopravu motorovou, cyklistickou a pěší

Přípustné využití:

- dopravní stavby, tzn. zejména stavby a zařízení pozemních komunikací a s nimi provozně související (např. zařízení technického vybavení, křižovatky, opěrné zdi apod.)
- plochy pro parkování osobních automobilů, chodníky, veřejná zeleň (zejména izolační a doprovodná), sjezdy a vjezdy na pozemky
- technická infrastruktura
- sídelní zeleň

Nepřípustné využití:

- takové využití, které by narušilo, znemožnilo anebo ztížilo hlavní využití plochy, **jedná se zejména umístování staveb a zařízení**, dále pak jakékoliv funkce na úkor funkce dopravní vybavenosti

Podmínky prostorového uspořádání:

Pro tyto plochy je stanovena max. zastavitelnost 100 %.

b.2.5. Plochy dopravní infrastruktury – doprava v klidu - parking

Hlavní využití:

- dopravní vybavenost pro dopravu v klidu, parkovací plochy odstavná stání

Přípustné využití:

- činnosti, děje a zařízení určené pro parkování,
- doprovodná zeleň

Nepřípustné využití:

- takové využití, které je neslučitelné s využitím hlavním nebo je překážkou pro jeho realizaci

Podmínky prostorového uspořádání:

Maximální zastavěnost plochy 100 %.

b.2.6. Plochy zeleně veřejnéHlavní využití:

Plochy určené k veřejnému využívání a přístupné veřejnosti bez omezení s převládajícím způsobem využití zeleně. Jedná se o veřejně přístupná území sloužící jako zázemí pro odpočinek a rekreační aktivity.

Přípustné využití:

- drobná architektura a vybavenost ploch (komunikace, osvětlení, vodní prvky, altány, uliční mobiliář);
- drobné stavby informačního charakteru (mapy, poutače, vývěsky);
- dětská hřiště;
- stezky pro pěší i cyklisty, stavby pěších komunikací;
- parkově upravená veřejná prostranství;
- pomníky, památníky, umělecká díla;
- liniová zeleň a uliční stromořadí, solitérní stromy;
- výsadba zeleně obecně;
- instalování samostatných herních prvků pro děti a dospělé;
- plochy pro shromažďování tříděného komunálního odpadu;
- protipovodňové stavby a opatření;
- činnosti a děje vyplývající z hlavního využití;
- stavby spojené s vytvořením technického zázemí a technické infrastruktury;
- vodní plochy a toky;
- obslužné komunikace, vjezdy, odstavná a parkovací stání vyvolaná využitím území

Nepřípustné využití:

- objekty bydlení;
- objekty občanského vybavení;
- objekty rekreace;
- veškeré činnosti a provozy, které by svými negativními vlivy mohly narušit funkci obytné zóny a vyžadující ochranu před zátěží sousedních pozemků mimo daný způsob využití (hlukem, vibracemi, prachem, pachem, exhalacemi);
- jakékoliv využití omezující volný pohyb a pobyt obyvatel;
- parkovací stání, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy a pro přívěsy těchto nákladních vozidel;
- plochy veřejných prostranství nejsou určeny k zastavění s výjimkou výše uvedeného hlavního a přípustného využití

Podmínky prostorového uspořádání:

Využití nesmí svým charakterem, vzhledem ani hmotou narušit hodnoty území, architektonické, pohledové a estetické vnímání lokality, vytvářet dominantu, která by rušila pohledy na lokalitu.

c) Druh a účel umísťovaných staveb

c.1. Urbanistická koncepcie

Zpracování územní studie pro řešené území je uloženo ÚP a návrh ÚS je vyhotoven na základě podnětu soukromého investora. Urbanistická koncepcie vychází z charakteru území, konfigurace terénu a místních podmínek. Studie respektuje všechny danosti vyplývající z územního plánu Slavče. Řešené území je součástí zastavitelné plochy s využitím *plochy smíšené obytné území - malých sídel* (2/2), ve které ÚP ukládá zpracování územní studie jako podmínky pro rozhodování v území.

Lokalita je svažita jihovýchodním a severozápadním směrem, nejvyšší bod je lokalizován v oblasti obratiště a nachází se na kótě 573 m.n.m, nejnižší body na kótě cca 567 m.n.m leží jihovýchodní hranice pozemku č. 1 a nejnižnější bod pozemku č. 7. Návrh ÚS řeší dopravní obslužnost, parcelaci 7 pozemků o velikosti 576 – 1315 m² pro rodinné či rekreační domy. Součástí ÚS je 1 pozemek pro občanské vybavení, v souladu s ÚP Slavče v platném znění.

Navrhované uspořádání vytvoří nové stavební pozemky pro samostatně stojící objekty rodinných nebo rekreačních domů, které budou navazovat na stávající zástavbu obce Dobrkovská Lhotka.

Navržená koncepcie vychází ze současné zástavby a respektuje podmínky vyplývající z ÚP. Pozemek č. 4 nesplňuje minimální plošnou výměru stanovenou ÚP – 900 m² pro výstavbu rodinného či rekreačního domu. Pozemek bude využíván dle podmínek způsobu využití.

c.2. Architektonické principy

Architektonicko-urbanistický výraz stavby bude vycházet z charakteru místní původní zástavby stávající nízkopodlažní zástavbou objektů pro bydlení. Bude respektován charakter a měřítko venkovské zástavby, nebudou vytvářeny nové stavební dominanty ani krajinářské úpravy, které by měnily tradiční prostorové vztahy v území. Preferovány budou tradiční stavební formy náležící pro udržení typického rázu krajiny v lesoplním typu krajiny. Jedná se o objekty půdorysného tvaru L nebo U s jedním nadzemním podlažím s možností využití podkroví a 1 podzemního podlaží.

Pro objekty v řešeném území je doporučeno užití přírodních materiálů (kámen, dřevo, keramika) i barev (vyloučit výrazné odstíny). Stavby budou mít jednoduché nekomplikované hmotové řešení s cílem vyloučit necitlivé stavby nízkých architektonických kvalit. Objekty budou realizovány jako samostatně stojící. Pro dosažení požadovaného charakteru zástavby studie vymezuje zastavitelné plochy navrhovaných pozemků stavebními hranicemi (pro hlavní objekty i pro doplňkové stavby), nastavuje maximální podlažnost, reguluje maximální zastavěnost navržených stavebních pozemků a maximální výšku zástavby. Podrobnější regulace jsou uvedeny v grafické části a textové části kapitole *Podmínky plošné a prostorové regulace*.

d) Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury a podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu

Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání sítí veřejné infrastruktury vycházejí především z vlastnických vztahů, konfigurace terénu a optimalizace urbanistického řešení.

V řešeném území jsou zohledněny existence a trasování stávajících inženýrských sítí a jejich ochranných pásem vedoucích v zájmovém území i v navazujícím okolí. Zákes sítí vychází z územně analytických podkladů 12/2020. Území je dotčeno ochrannými pásmy: silnice III. třídy, kabelového vedení NN, vzdušného vedení NN, komunikačního vedení, hlukové izofony LAEQ 50/60 dB. Z velké části se nachází ve vzdálenosti 50 m od lesa. Celé řešené území je situováno v zájmovém území ministerstva obrany ČR - v ochranném pásmu radiolokačního prostředku České Budějovice a v ochranném pásmu objektu na elektronickém komunikačním zařízení. Celé řešené území je v území s archeologickými nálezy III. kategorie.

d.1. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání dopravní infrastruktury, veřejná prostranství

▪ Napojení území

Dopravní napojení lokality je spjato se stávajícím obratištěm. Obec Dobrkovská Lhotka je dopravně obsloužena silnicí III/14621 jdoucí od obce Slavče. Silnice již dál nepokračuje, ostatní dopravní obsluhu Dobrkovské Lhotky je pouze místními komunikacemi.

ÚS navrhuje využití, pro napojení části řešeného území (pozemky č. 1, 2 a 3), severní části stávajícího obratiště jako místní obslužnou komunikaci v parametrech jízdní pruh 2 x 2,75 m – zóna 30 s obousměrným provozem. Zbýlá část obratiště je navržena v parametrech jízdní pruh 1 x 5,0 m jako jednosměrná. Část veřejného prostranství před stabilizovanou plochou občanského vybavení je vymezen chodník šířky 2,25 m, který je rozšířen až k objektu autobusové zastávky. Pro dopravní obslužnost pozemků č. 1, 2 a 3 je navržena místní obslužná komunikace „obytná zóna“ v šířce 8 m, s parametrem jízdního pruhu 2 x 3,0 m, v místě podélných parkovacích stání je 1 průjezdný pruh s šířkou 1 x 3,5 m.

V grafické části jsou orientačně vyznačeny vjezdy na jednotlivé pozemky a mohou být upřesněny v rámci navazující PD. Pozemky č. 1, 2 a 3 jsou zpřístupněny z obytné zóny, pozemky č. 4 a 5 jsou zpřístupněny z jednosměrné větve obratiště a pozemky č. 6 a 7 jsou zpřístupněny ze silnice III/14621. Při umístění pilířů pro připojení na technickou infrastrukturu nutno v PD dodržet soulad se zněním ČSN 73 6101 tak, aby byl zajištěn dostatečný rozhled a aby pilíře nevytvářely překážky ve vymezených rozhledových trojúhelnících.

▪ Cyklistická doprava

Po silnici III/14621 podél řešené lokality vede evidovaná cyklotrasa IV. místní úrovně evidovaná pod označením 1128 Žumberk – Kamenná – Slavče – Dobrkovská Lhotka – Kohout 870 m – Besednice – Ločenice – Svatý Jan nad Malší.

▪ Odstavení vozidel

V rámci vymezení navržených stavebních pozemků budou navržena odstavná **parkovací stání** na vlastních pozemcích (řešeno individuálně v rámci navazující dokumentace). Počty parkovacích stání jsou stanoveny platnou legislativou. ÚS jsou požadována min. **2 parkovací stání na jeden stavební pozemek**.

▪ Doprava v klidu

V obytné zóně jsou vymezena 2 podélná parkovací stání (viz grafická část).

d.2. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání technické infrastruktury

d.2.1. Vodohospodářské řešení

Zásobování pitnou vodou

Obec Dobrkovská Lhotka má vybudován skupinový vodovod pro veřejnou potřebu.

Podmínky pro zásobování pitnou vodou

Pro možnost připojení souboru RD v rámci územní studie na veřejnou obecní vodovodní síť je nutné provést prodloužení stávajícího obecního vodovodního řadu. Toto prodloužení vznikne odbočením ze stávajícího vodovodního řadu IPE 90 a to vložением T kusu a dvou uzavíracích šoupát. Následně bude provedeno prodloužení z IPE 90/8,2 mm v trase A (pro pozemky č. 1, 2 a 3) v délce cca 72 a v trase B (pro pozemky č. 5, 6 a 7) v délce cca 80 m zakončené na obě strany T kusem a X kusem. Na T kus bude osazen podzemní hydrant DN 80. Po kolaudaci bude toto prodloužení předáno obci Dobrkovská Lhotka. V rámci daného území budou na náklady stavebníka vybudovány z hlavního řadu k jednotlivým parcelám přípojky v dimenzi IPE32.

Potřeba vody

Celkem = 6 RD x 4 osob

Návrhový počet osob 24 osob x 150 l/os/den
Qd = 3600 l/den = 3,6 m3/den = 0,042 l/s

Qrok	=	1314 m ³ /rok
Qdm	=	0,042 l/s x 1,5 = 0,063 l/s
Qhm	=	0,063 l/s x 2,1 = 0,132 l/s
Qpož	=	0,04 l/s

Dle tabulek pro hydraulický výpočet vodovodního potrubí (Ivo Dašek), tabulky 16, při výsledném průtoku 3,85 l/s⁻¹, vychází dimenze D= 90 mm, při rychlosti 0,85 m/s.

Navržený řad

Řad A – dl. 72 m – IPE 90/8,2 mm

Řad B – dl. 80 m – IPE 90/8,2 mm

Prodloužení obecního vodovodu bude provedeno z materiálu - PE100 SDR 11 PN16 – modré barvy.

Osazení požárního hydrantu

Dle požadavku PBR (požárně bezpečnostní řešení) je nutné pro plánovanou výstavbu osadit v řešené lokalitě 2 venkovní podzemní požární hydrant DN 80. To bude možné na koncích vodovodního řadu IPE90. Na vodovodní řad bude osazen T kus a šoupě DN 90 s osazením podzemního hydrantu DN 80. Hydrant by měl mít dostatečné zajištění potřeby vody min 4,0l/s dle normy ČSN 730873 zásobování požární vodou.

Odkanalizování území

Podmínky pro odkanalizování území

Obec Dobrkovská Lhotka nemá vybudovanou veřejnou kanalizaci.

- jednotlivé RD budou odkanalizovány pomocí domovních ČOV umístěné na vlastním pozemku
- podrobnější řešení bude součástí navazující PD

Podmínky pro likvidaci dešťových vod

- u nových objektů musí být zajištěna likvidace srážkových vod vzniklých dopadem na stavby a zpevněné plochy dle legislativy v platném znění, tj. přednostně zasakování nebo zadržování srážkových vod na pozemcích jednotlivých investorů
- dešťové vody z komunikací a veřejných zpevněných ploch budou svedeny do vsakovacích šachet, případně do nově vybudované dešťové kanalizace vedoucí uličním profilem v souběhu s ostatními sítěmi, která bude zakončena vsakovacími zdržemi s řízeným odtokem či vsakovacími průlehy či studněmi apod., případně přepadem do dešťové kanalizace na pozemku parc. č. 1550/16
- podrobnější řešení bude součástí navazující PD.

Projektové dokumentace zpracované pro navazující řízení v území budou respektovat příslušnou českou technickou normu (ČSN) a technickou normu vodního hospodářství (TNV).

d.2.2. Zásobování elektrickou energií, rozvody NN

▪ Elektrifikace

Obec je zásobena el. energií přiváděná vzdušným vedením el. energie VN 22 kV, které se nachází jihozápadním směrem od řešeného území. Pomocí trafostanice vzdálené cca 150 m JV od řešeného území a kabelového vedení NN je el. energie přivedena do obce.

▪ Kabelové rozvody NN

Územím prochází z východu na západ kabelové vedení NN, protíná parcely č. 2 a 3 vzdušné vedení NN. Orientační místa napojení na el. energii viz.grafická část.

Podmínky pro zásobování elektrickou energií

- jednotlivé stavební pozemky budou napojeny na kabelový rozvod elektrické energie zakončený na hranici pozemků v pilíři s kabelovou skříní NN

- podrobnější řešení bude součástí navazující PD, v rámci které bude posouzena i kapacitní dostatečnost napojení nových objektů

d.2.3. Veřejné osvětlení

Nejbližší stávající těleso veřejného osvětlení je umístěno na pozemku parc. č. 1550/2 u stávajícího objektu garáží. Napojení veřejného osvětlení je navrženo na sloup el. vedení NN. Navrhovaná trasa vedení veřejného osvětlení je vedena podél severovýchodní hranice řešeného území.

- osvětlení komunikací se provede svítidly osazenými na stožárech výšky cca 4 m vzdálených po cca 30-40 m
- stožáry budou umístěny dle konkrétní situace min. 0,75 m od okraje vozovky, kabely umístěny v komunikacích či zelených pásích podél komunikací
- podrobné řešení bude součástí navazující PD

d.2.4. Zásobování plynem

Obec Dobrkovská Lhotka není napojena na rozvod STL plynovodu.

d.2.5. Nakládání s odpady

V řešeném území se vzhledem k navrženému způsobu využití předpokládá vznik tuhého komunálního odpadu. Likvidace domovního odpadu se řídí obecně závaznou legislativou a místními vyhláškami. Stanoviště TKO bude vybudováno v rámci každého stavebního pozemku.

S ostatními odpady a nebezpečnými odpady se bude nakládat v souladu se zákonem o odpadech v platném znění.

Plocha pro shromažďování tříděného komunálního odpadu není v ÚS navrhována. Bude využíváno stávající místo pro shromažďování tříděného komunálního odpadu na návsi obce.

d.2.6. Slaboproudé rozvody

V řešeném území (pozemky č. 6 a 7) se nachází kabelový rozvod sítí elektronických komunikací a jeho ochranné pásmo.

e) Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu (stavební čáry, stavební hranice, podlažnost, výška zástavby, objemy a tvary zástavby, intenzita využití pozemků)

e.1. Podmínky plošné a prostorové regulace

Regulační prvky jsou graficky znázorněny v grafické části územní studie. Prostorové a objemové regulativy pro zástavbu jsou v ÚS stanoveny při převzetí podmínek uvedených v kapitole f) výrokové části OOP, s ohledem na charakter zástavby jsou podrobněji specifikovány.

Pro územní studii jsou stanoveny tyto regulační prvky:

e.1.1. Parcelace pozemků

ÚS navrhla v řešeném území nové hranice stavebních pozemků. **Parcelace** vychází z údajů Katastru nemovitostí (dále KN) a evidovaných pozemkových hranic, některé stavební pozemky vznikly rozdělením parcel evidovaných dle KN. Navržená parcelace je v ÚS zakreslena dle geometrického plánu s novými parcelními čísly. Stávající hranice dle KN je znázorněna pouze ve Výkresu širších vztahů B.1 a Výkresu majetkoprávních vztahů B.4.1.

e.1.2. Maximální zastavitelnost

Udává se v procentech jako poměr zastavěné plochy hlavními i doplňkovými stavebními objekty k celkové výměře příslušné zastavitelné plochy/bloku se stejným způsobem využití; zároveň musí být dodržena procentuální zastavitelnost stavebními objekty jednotlivých stavebních pozemků (vlastnických celků) umístěných v bloku. Do zastavěných ploch se započítávají zpevněné plochy, parkoviště, komunikace a bazény nad 25 m²; nezapočítávají se vodní plochy přírodního charakteru, hřiště s přírodními povrchy a plochy s vegetační zádlažbou.

- stavební pozemek může být tvořen více pozemky ve vlastnictví jednoho majitele.

e.1.3. Výška zástavby

Reguluje se počtem nadzemních podlaží (NP) a maximální výškou hřebene.

Udává maximální nepřekročitelnou výšku zástavby v počtu plných podlaží (hodnota udaná římskou číslicí – I).

V případě možného obytného podkroví je v grafické příloze vyznačeno matematické znaménko +.

V případě možnosti podsklepení v grafické příloze vyznačeno matematické znaménko - .

Půdní nadezdívka v podkroví max. 1,2 m.

Maximální výška hřebene hlavní stavby je označena písmenem **V**, stanovuje se v **metrech** (viz grafická část) nad původní terén. V případě rovné střechy

- úroveň podlahy ($\pm 0,0$) 1. NP bude **max. 0,3 m** nad úroveň původního terénu
- původní terén - stanovuje se jako průměr výšek původního terénu ve vnějších rozích navrhované stavby

e.1.4. Umístění staveb

Umístění staveb bude respektovat hranice zastavitelné plochy, jejíž definování vychází z požadavků na vzájemné odstupy staveb uvedené ve vyhlášce 501/2006 Sb. v platném znění o obecných požadavcích na využívání území. Zároveň bude umístění objektu respektovat závaznou polohu uličního průčelí objektu dané stavební hranicí.

Zastavitelná plocha pro stavební objekty je vymezena minimálními odstupy od hranic stavebního pozemku definovanými vymezenou **stavební hranicí**.

Stavební hranice – udává rozhraní mezi zastavitelnou a nezastavitelnou částí pozemku

- je nepřekročitelná pro každou stavbu nadzemního charakteru s výjimkou oplocení a opěrných zídek, neplatí pro ČOV (tj. nesmí být překročena směrem ven),
- je podkročitelná pro hlavní i doplňkové stavby směrem dovnitř bez omezení,
- je překročitelná pro stavby doplňkové (tj. smí být překročena směrem ven)

- ve všech případech je nutno dodržet zákonem stanovené odstupy.

Stavební hranice je stanovena ve vzdálenosti 5,0 m kolmo od hrany veřejného komunikačního prostoru.

Před vjezdem do garáže, tvoří-li součást hlavního objektu, nebo i před samostatnou garáží musí být zachován prostor o šíři **min. 5,0 m** od uliční hranice pozemku (odstavení dalšího vozidla před garáží či parkovacím stáním).

V případě garáží a doplňkových staveb musí být zachovány odstupy od společných hranic stavebních pozemků dle požadavků stanovených stavebním zákonem (ve smyslu příslušných vyhlášek) tzn. min. 2,0 m, nedohodnou-li se vlastníci sousedních pozemků jinak (např. v případě výstavby 2 garáží či krytých parkovacích stání na hranicích pozemků).

Stavby doplňkové – tvoří doplňkovou funkci ke stavbě hlavní (tzn., pergoly, sklady zahradního nářadí, přístřešky pro automobil, garáže, zimní zahrady apod.)

e.1.5. Objemy a tvary zástavby

V řešené lokalitě jsou stavební objekty uvažovány ve formě staveb pro bydlení v rodinných domech s přípustnými doplňkovými stavbami ke stavbě hlavní. Objekty budou mít jednoduché nekomplikované hmotové řešení s cílem vyloučit necitlivé stavby nízkých architektonických kvalit. Objekty budou realizovány jako samostatně stojící.

Pro dosažení požadovaného charakteru zástavby studie vymezuje zastavitelné plochy navrhovaných pozemků stavebními hranicemi (pro hlavní objekty i pro doplňkové stavby), nastavuje maximální podlažnost, reguluje maximální zastavitelnost navržených stavebních pozemků a maximální výšku zástavby. Podrobnější regulace jsou uvedeny v grafické části a textové části kapitole *Podmínky plošné a prostorové regulace*.

Střecha: sedlová se sklonem 30 – 45°, ukončené štíty. Nepřístupné jsou střechy ploché, pultové, obloukové, valbové a stanové. Střešní krytina by měla být tašková keramická nebo betonová, barva cihlová, červenohnědá až hnědošedá. Možnost asymetrického nasazení střechy na objekt s větším přesahem nad zápražím s vodorovným podhledem. Střešní vikýře menších tvarů, pro jedno menší okno, sedlové se štítem a krytinou shodnou s krytinou hlavní střechy. Možné použití střešních oken.

Nedoporučují se arkýře, balkony, lodžie ve štítových zdech a přístavby s plochými střechami.

f) Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

f.1. Podmínky vyplývající z ÚP

Architektonické a urbanistické hodnoty nejsou řešením územní studie dotčeny. Stávající přírodní, kulturní a civilizační hodnoty v území jsou respektovány. Prostorové a objemové regulativy, včetně max. zastavění jednotlivých pozemků, vycházejí z ÚP a v ÚS jsou upřesněny s ohledem na charakter území.

f.2. Podmínky vyplývající z památkové ochrany území

Dotčené území lze označit podle zák. č. 20/1987 Sb. O Státní památkové péči v platném znění jako území s archeologickými nálezy – typ 3 (ostatní území). To znamená, že při jednotlivých stavebních aktivitách může dojít k porušení pozůstatků pravěkého, raně středověkého a středověkého osídlení. Proto se ukládá jednotlivým investorům, aby v případě zástavby zajistili provedení záchranného archeologického výzkumu některou z oprávněných institucí při samotných stavebních pracích.

V řešeném území se nenachází žádné stavby, které by přispívaly k identitě obce ani nemovitě kulturní památky zapsané v ústředním seznamu.

g) Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí

Řešené území se skládá ze dvou zastavitelných ploch a jedné zastavěné plochy. Severozápadní zastavitelná plocha je sevřená zastavěným územím ze třech stran, jihovýchodní zastavitelná plocha navazuje na zastavitelné území severozápadní hranicí.

V zastavěné části řešeného území je několik náletových dřevin, jinak je řešené území bez stávající zeleně.

Řešené území je dotčeno vzdáleností 50 m od okraje lesa, výstavba velké části území (kromě pozemků č. 6 a 7) je možná až se souhlasem orgánu SSL (státní správa lesů).

g.1. Řešení zeleně

Stav

V zastavěné části řešeného území je několik náletových dřevin, jinak je řešené území bez stávající zeleně.

Návrh

Na pozemcích s využitím pro bydlení v rodinných a rekreačních domech je maximální zastavitelnost u navrhovaných pozemků stanoven v souladu s ÚP na **max. 35 %**.

Nezastavěné části pozemků budou využívány jako soukromé zahrady, což umožní zachování stávající zeleně a její využívání k rekreačním účelům.
Součástí návrhu ÚS je kácení vzrostlého stromu.

g.2. Vyhodnocení odnětí ZPF

Vyhodnocení důsledků rozvoje řešeného území na zemědělském půdním fondu je provedeno v rámci platného územního plánu. Lokalita se nachází na V. třídě ochrany zemědělského půdního fondu dle údajů Státního pozemkového úřadu. Kultura je dle evidence ČÚZK převážně trvalý travní porost a ostatní plochy.

Údaje o skutečných investicích do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti

Žádné investice do půdy za zlepšení půdní úrodnosti zde navrženy nejsou. V území nedochází k žádnému porušení areálů a staveb zemědělské prvovýroby ani zemědělských usedlostí. Návrhem nedochází k porušení opatření k zajištění ekologické stability krajiny. V území jsou na většině území provedeny investice do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti – plochy podrobného odvodňovacího zařízení.

g.3. Vyhodnocení odnětí PUPFL

Řešením územní studie nedojde k odnětí PUPFL. Dojde k dotčení vzdálenosti 50 m od okraje lesa.

g.4. Vymezení ploch přípustných pro dobývání ložisek nerostů a ploch pro jeho technické zajištění

Dle ložiskové ochrany Geofondu České republiky se v řešeném území nenacházejí žádná ložisková ani poddolovaná území.

h) Podmínky pro ochranu veřejného zdraví

h.1. Požární ochrana a ochrana obyvatelstva

Nutno dodržet opatření k ochraně obyvatelstva v souladu s § 20 Vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva a v souladu s ÚP.

Při zpracování požárně bezpečnostního řešení bude vycházeno z požadavků Vyhlášky č. 246/2001 Sb. o požární prevenci a příslušných norem, především ČSN 73 0802 Požární bezpečnost staveb – nevýrobní objekty. Navrhovaný dopravní skelet umožňuje pohyb vozidel požární ochrany. Odstupy a příjezd k jednotlivým objektům bude předmětem projektové dokumentace jednotlivých objektů. Požárně nebezpečný prostor jednotlivých domů nebude zasahovat na cizí pozemky. Na vodovodních řadech budou umístěny 2 venkovní podzemní požární hydranty DN 80, které budou sloužit k požárním a k provozním účelům.

h.2. Ochrana veřejného zdraví

Požadavky na kvalitu obytného prostředí a ochranu před hlukem v řešené lokalitě vychází ze zákona č. 258/2000 Sb. O ochraně veřejného zdraví, v platném znění a o změně některých souvisejících zákonů a zároveň nařízení vlády ČR č. 217/2016 o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací v platném znění, které stanovuje hodnoty hygienických limitů pro hluk ve venkovním i vnitřním prostředí.

i) Podmínky pro vymezení ochranná pásma, limity území

Limity využití území v řešeném území vyplývají z:

Ochranných pásem sítí technické a dopravní infrastruktury; (rozsah a využití ochranných pásem je stanoven příslušným zákonem nebo normou)

V daném území se jedná především o respektování následujících limitů využití území:

- ochranné pásmo silnice III. třídy
- hluková izofona LAEQ 50/60 dB
- ochranné pásmo vodovodního řadu
- ochranného pásma komunikačního vedení
- vzdálenost 50 m od okraje lesa
- ochranné pásmo nadzemního vedení elektrické energie NN
- ochranné pásmo kabelového vedení NN

Celé správní území obce Slavče je dotčeno těmito limity využití území, které je nutné respektovat:

- zájmové území ministerstva obrany ČR - v ochranné pásmo radiolokačního prostředku České Budějovice
- ochranné pásmo objektu na elektronickém komunikačním zařízení
- území s archeologickými nálezy III. kategorie.

j) Podmínky pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability

V řešeném území ÚS se dle platného ÚP Slavče nenachází žádný prvek ÚSES.

k) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření

V řešeném území nejsou vymezeny dle platného ÚP Slavče veřejně prospěšné stavby.

V řešeném území nejsou vymezena dle platného ÚP Slavče veřejně prospěšná opatření.

l) Komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení ÚS včetně vyhodnocení souladu s ÚP

Urbanistická koncepce vychází z ÚP a skutečného stavu v řešeném území. Provéřením a posouzením současného stavu v území je lokalita rozčleněna na stavební pozemky a obslužný komunikační skelet, řešení zajistí dostupnost všech pozemků a možnost jejich využití.

Řešení ÚS definuje využití pozemků a stanovuje prostorové a objemové regulativy pro umísťování jednotlivých objektů na pozemcích s ohledem na urbanistické, technicko - inženýrské, dopravní, funkční i provozní vazby na širší zájmové území.

Návrh členění parcel plyne z majetkoprávních vztahů v území, pozemkových hranic a vzájemné domluvy obce s investorem.

Celková sumarizace dle způsobu využití pozemků:

Bydlení v rodinných a rekreačních domech	7724	m ²
Plochy občanského vybavení	212	m ²
Plochy dopravní infrastruktury – místní obslužná komunikace zóna 30	235	m ²
Plochy dopravní infrastruktury – místní obslužná komunikace „obytná zóna“	366	m ²
Plochy dopravní infrastruktury – doprava v klidu - parking	30	m ²
Plochy dopravní infrastruktury – chodníky	55	m ²
Plochy zeleně veřejné	159	m ²
CELKEM	8781	m²

Závěr:

Lokalita je řešena s důrazem na maximální využitelnost území při zachování hodnot řešené lokality jako území pro kvalitní bydlení i rekreaci. Bylo také dbáno na plynulou návaznost na stávající zástavbu, inženýrské sítě a bezproblémové dopravní a pěší napojení.

ÚS v souladu s ÚP splňuje následující:

- člení plochy na jednotlivé pozemky a stanovuje limity pro činnosti, děje a zařízení v souladu s OOP a s ohledem na charakter území;
- řeší dopravní napojení a dopravní obsluhu území;
- řeší napojení na veřejnou technickou infrastrukturu;
- stanovuje podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu a urbanistických a architektonických hodnot (stanovuje stavební hranici, podlažnost, výšku zástavby, zastavitelnost apod.).

Brůha a Krampera, architekti spol. s r.o.
České Budějovice
prosinec 2021

B. Grafická část

B.1 Výkres širších vztahů

s návazností na sousední území s vyznačením hranic řešeného území
(měřítko 1: 5 000)

B.2 Výkres urbanistického řešení

s hranicí řešené plochy, vymezení a využití pozemků a graficky znázorněnými objemovými a prostorovými regulativy, včetně řešení napojení na dopravní infrastrukturu
(měřítko 1: 1 000)

B.3 Výkres technické a dopravní infrastruktury

s hranicí řešené plochy, vymezení a využití pozemků včetně řešení napojení na technickou a dopravní infrastrukturu a graficky znázorněnými ochrannými pásmy a limity
(měřítko 1: 1 000)

B.4.1 Výkres majetkoprávních vztahů – dle Katastru nemovitostí

(měřítko 1: 1 000)

B.4.2 Výkres majetkoprávních vztahů – návrh ÚS

(měřítko 1:1 000)