

# Územní studie Na Holém vrchu Hluboká nad Vltavou

## A.Textová část

objednatel: BUD s.r.o.  
Čechova 1622, České Budějovice 6, 370 01  
IČ 280 21 495

zhotovitel: A+U Design spol. s r.o.  
Vrchlického 482/49, Praha, Košíře, 150 00  
IČ: 49022571  
DIČ:CZ49022571

číslo zakázky: Z/011-15

datum: duben 2015

vedoucí projektant: Ing. arch.Dagmar Polcarová

urbanistické řešení: Ing. arch. Dagmar Polcarová  
Ing. arch. David Smrčka

**Obsah:**

- a) Vymezení plochy, hlavní cíle řešení**
  - a.1. Vymezení řešeného území
  - a.2. Hlavní cíle řešení
- b) Podmínky pro vymezení a využití pozemků**
- c) Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury**
- d) Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území**
  - d.1. Podmínky vyplývající z ÚPn-M
  - d.2. Podmínky vyplývající z ochrany životního prostředí
- e) Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí**
  - e.1. Řešení zeleně
  - e.2. Vyhodnocení odnětí ZPF
  - e.3. Vyhodnocení odnětí PUPFL
  - e.4. Vymezení ploch přípustných pro dobývání ložisek nerostů a ploch pro jeho technické zajištění
- f) Podmínky pro ochranu veřejného zdraví**
  - f.1. Požární ochrana a ochrana obyvatelstva
  - f.2. Ochrana veřejného zdraví
- g) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření**
- h) Druh a účel umísťovaných staveb, urbanistická koncepce**
- i) Podmínky plošné a prostorové regulace**
  - i.1. Regulační prvky plošného uspořádání
  - i.2. Regulační prvky prostorového uspořádání a architektonického řešení
- j) Podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, nakládání s odpady**
  - j.1. Návrh řešení dopravy
  - j.2. Vodohospodářské řešení
  - j.3. Přípojka VN, trafostanice
  - j.4. Veřejné osvětlení
  - j.5. Zásobování teplem a plynem
  - j.6. Nakládání s odpady
- k) Podmínky pro vymezená ochranná pásma, limity území**
- l) Podmínky pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability**

Zkratky použité v textu:

Změna č. 11 ÚPnZ	- Územní plán zóny Hluboká nad Vltavou, lokalita město– změna č. 11
ÚP	- územní plán Hluboká nad Vltavou
ÚPD	- územně plánovací dokumentace
ÚPP	- územně plánovací podklad
ÚS	- územní studie

## **a) Vymezení plochy, hlavní cíle řešení**

### **a.1. Vymezení řešeného území**

Řešené území se nachází v na severním okraji města Hluboká nad Vltavou, ve vazbě na navě se rozvíjející rezidenční čtvrť „Holý vrch“.

Dopravně je území napojeno primárně na silnici III. třídy 10580a, vedené podél severní hranice zámeckého parku. Na uvedenou silnici navazuje síť místních obslužných komunikací.

Zástavba území je v souladu s platným Územním plánem Hluboká nad Vltavou (projektový atelier AD, 07 2011).

Povinnost zpracování Územní studie vyplývá z požadavků schváleného Územního plánu zóny Hluboké nad Vltavou, lokalita město – změna č.11.

### **a.2. Hlavní cíle řešení**

Hlavním cílem územní studie je prověřit možnosti napojení lokality na dopravní a technickou infrastrukturu. Dále pak návrh koncepce vnitřního uspořádání lokality a stanovení regulativ pro výstavbu.

Přehled hlavních úkolů k řešení

- prověřit a specifikovat přípustné funkční využití zastavitelných ploch,
- rozčlenit území na dílčí funkční celky, stanovit urbanistickou a prostorovou koncepci území s ohledem na hodnoty a limity území
- navrhnout koncepci dopravní a technické infrastruktury pro řešené území
- prověřit navržené veřejné prospěšné stavby
- stanovit prvky prostorové a plošné regulace
- prověřit možnost výstavby nízkopodlažních viladomů v části území
- prověřit možnost rozšíření plochy SO směrem na východ

Při zpracování byly využity zejména následující podklady:

- Územní plán zóny Hluboká nad Vltavou, lokalita město– změna č. 11, ATELIER APS s.r.o.
- Územní plán města Hluboká nad Vltavou, Projektový atelier AD, s.r.o., 7/2011
- Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, A+U Design spol. s r.o.
- Geodetické zaměření E+P Petrovičovi, geodetické práce, 02/2013
- Územní studie Hluboká nad Vltavou – Holý vrch V., A+U Design spol. s r.o., 02/2013

## **b) Podmínky pro vymezení a využití pozemků**

Podmínky pro vymezení a využití území vyplývají především z platného Územního plánu Hluboká nad Vltavou, Územního plánu zóny Hluboká nad Vltavou, lokality město – změny č. 11 a požadavků investora.

Většina řešeného území je dle platného ÚP a Změny č. 11 ÚPnZ definováno jako zastavitelná plocha smíšená obytná – se specifickým využitím - navrhovaná.

V rámci ÚP se pro dotčenou plochu SO12 stanovuje:

**Plochy smíšené obytné - se specifickým využitím – navrhované** - v severní části Hluboká nad Vltavou.

Obsluha území – sjezdem ze stávající místní komunikace.

Limity využití území – respektovat pásmo 50 metrů od kraje lesa

V rámci Změny č. 11 ÚPZ se pro dotčenou plochu SO51 stanovuje:

**Plochy smíšené obytné - se specifickým využitím - navrhované** - v severovýchodní části řešeného území – Holý vrch

Obsluha území – sjezdem ze stávající místní komunikace.

Limity využití území

- využití území je podmíněno vypracováním územní studie; v rámci územní studie bude prověřena přípustnost a rozsah výstavby bytových domů

- využití území podmíněno vybudováním dopravního skeletu vč. Příjezdové komunikace po severním okraji území

- respektovat pásmo 50 metrů od kraje lesa a ochranné pásmo vzletových a přiblížovacích prostorů
- vymezení plochy veřejného prostranství ve smyslu § 7 vyhl. Č. 501/2006 sb., o obecných požadavcích na využívání území
- minimální velikost stavebních pozemků 800 m<sup>2</sup>, na hranicích s nezastavitelným územím 1.200 m<sup>2</sup>.

Pro plochu SO.51 se stanovuje povinnost prověření řešení územní studií.

Východní část řešeného území (p.č.469/1 – část) je dle ÚP vymezena jako plocha občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení.

V rámci ÚP se pro dotčenou plochu OS13 stanovuje:

**Plochy občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení** - v severní části Hluboká nad Vltavou.

Obsluha území – sjezdem ze stávající místní komunikace.

Limity využití území –respektovat pásmo 50 metrů od kraje lesa, hranice stavební uzávěry a ochranné pásmo el. vedení.

Dle Změny Změny č. 11 ÚPZ je území ve východní části lokality vymezeno jako zeleň krajinná ZK04, pro kterou stanovuje:

**Plochy zeleně - krajinná**

Hlavní využití

Plochy krajinné zeleně jsou určené pro zachování a obnovu přírodních a krajinných hodnot území. Dění v těchto územích je řízeno především přírodními procesy. Plošné regulace se stanovují pro podporu těchto procesů a jejich ochranu. Pro území krajinné zeleně jsou charakteristické přirozené, přírodě blízké dřevinné porosty, skupiny dřevin, solitéry s podrostem bylin, keřů i travních porostů, travní porosty bez dřevin, květnaté louky, mokřady. Obvyklé a přípustné jsou činnosti, děje a zařízení související s péčí o tento charakter území.

Přípustné využití

Přípustné je zřizovat stezky pro pěší i cyklisty, osazovat drobnou architekturu a uliční mobiliář, pomníky, památníky, vysazovat aleje, výsadba zeleně obecně, vodní plochy, drobné stavby informačního charakteru (mapy, poutače, vývěsky), stavby související s vytvořením technického zázemí a technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné je zejména zřizovat a provozovat na těchto územích

A) účelové komunikace pro obsluhu území

B) drobné sakrální stavby (kapličky, boží muka a podobně),

C) drobné stavby určené zejména pro vzdělávací a výzkumné funkce (například pozorovací či pěstitelské stanice nebo informační zařízení).

Podmíněně využití

Umístění staveb dle §18 odst.5 zák.č 183/2206sb. V platném znění je možné pouze za podmínky souladu se zájmy ochrany přírody a krajiny.

Nepřípustné využití

Jiné než přípustné využití území je nepřípustné.

Nepřípustné je zejména:

- umístování mobilních domů a maringotek

- oplocování pozemků

- umístování parkovišť pro nákladní automobily a autobusy a pro přívěsy těchto nákladních vozidel.

- zástavba nadzemními objekty nad 25 m<sup>2</sup>

Z výše uvedeného vyplývá, že využití části pozemku p.č.469/1 pro zástavbu je podmíněně změnou ÚP Hluboká. Ostatní plocha řešeného území je v souladu s platnou ÚPD.

V rámci Změny č.11 ÚPnZ jsou v řešeném území vymezeny následující plochy s rozdílným způsobem využití:

**Plochy smíšené obytné – se specifickým využitím**

Hlavní využití

Bydlení v izolovaných rodinných domech, případně dvojdomcích včetně základní občanské vybavenosti. Garážování či odstavení vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku buďto jako součást stavby hlavní nebo stavby doplňkové ke stavbě hlavní.

### Přípustné využití

Přípustné jsou přestavby, rekonstrukce a modernizace stávajících funkcí.

Přípustné jsou činnosti zařízení a děje, které svým provozem nenarušují obytnou funkci nad míru přípustnou a to zařízení občanské vybavenosti místního významu (např. administrativa, soukromé ordinace, služby lokálního významu, penziony apod.) drobné řemeslné a výrobní provozovny nerušící životní prostředí (do 100 m<sup>2</sup>) jako součást stavby hlavní, případně jako stavby doplňkové ke stavbě hlavní. Přípustná jsou rovněž malá sportovní nebo dětská hřiště a zeleň ve všech formách. Přípustné je rovněž trasování pěších a cyklistických tras.

Vyjmenované funkce integrované vybavenosti jsou přípustné za předpokladu, že nepřekročí stupeň zátěže stanovený pro obytnou zástavbu.

V rámci navržené plochy je přípustné rovněž situovat garáže osobních vozidel obyvatel navrhované zóny a pohotovostní parkovací stání.

### Podmíněně přípustné využití

V případě zastavitelných ploch, které přiléhají k plochám dopravy – silnice II, III. tř. a železnice, resp. ty části těchto ploch, které přiléhají k plochám dopravy a mohou být zasaženy nadlimitním hlukem z dopravy, jsou podmíněně zastavitelné až po navržení protihlukových opatření investorem stavby pro bydlení v rámci územního (stavebního) řízení.

### Nepřípustné využití

Nepřípustné jsou veškeré činnosti zařízení a děje zatěžující obyvatelost území na míru přípustnou, stanovenou obecně závaznými předpisy o ochraně zdraví. Nepřípustné je v tomto území provozovat monofunkční výrobní provozy, provozovny výrobních služeb nadmístního významu, chovatelská a pěstitelská zařízení, autobazary, odstavná stání pro těžké nákladní automobily, autobusy a jejich přívěsy.

Plošné regulativy – zastavitelnost pozemku - jsou vymezeny v grafické části dokumentace

Velikost stavebních parcel - minimálně 800 m<sup>2</sup>, na kraji řešeného území v kontaktu s nezastavěnou částí obce 1200 m<sup>2</sup>

Výškové regulativy – výška budovy – vymezena v grafické části dokumentace

Prostorové regulativy – typ sklon střechy - vymezeny v grafické části dokumentace

## **Plochy veřejných prostranství**

### Hlavní využití

Plochami veřejných prostranství jsou návěsní prostory, ulice, tržiště, chodníky, sídelní zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, či pořádání kulturních a společenských akcí a relaxaci obyvatel. V těchto plochách jsou zvýšené požadavky na prostorové a funkční řešení parteru.

Povinnost vymezení plochy veřejného prostranství pro novou výstavbu je stanovena v § 7 vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

### Přípustné využití

- stezky pro pěší a cyklisty, městský mobiliář a stavby drobné architektury, sportovně rekreační zařízení a malé vodní plochy, či vodní prvky

- plochy, objekty a zařízení dopravní a technické infrastruktury, turistické infrastruktury slučitelné s účelem veřejných prostranství.

Přípustná je rovněž údržba a realizace nových ploch zeleně v rámci příslušné funkční plochy.

### 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 veškeré využití, které není výše specifikováno jako přípustné, případně takové využití, které narušuje majoritu zeleně.

### Nepřípustné je dále:

- umístování mobilních domů a maringotek

- oplocování pozemků

- umístování parkovišť

- zástavba nadzemními objekty

- parkovací stání, odstavná stání a garáže pro nakládání automobily a autobusy a pro přívěsy těchto nákladních vozidel

- jakákoliv činnost, která by svým charakterem narušovala obytné prostředí okolní bytové zástavby

## **Plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace**

### **Hlavní využití**

Zajištění dopravní přístupnosti (silniční, pěší).

### **Přípustné využití**

Plochy silniční dopravy zahrnující silniční pozemky místních komunikací, včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikace, například násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty a doprovodné a izolační zeleně, a dále pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení, například autobusové zastávky, odstavné a parkovací plochy.

Přípustné je situování cyklistických a pěších komunikací, včetně chodníků a zelených pásů. Přípustné je osazování informačních prvků a prvků drobné architektury, pokud nejsou v rozporu s hlavní dopravní funkcí příslušného pozemku.

Plochy určené pro umístování staveb a zařízení technické vybavenosti (plochy pro vodovody, kanalizaci, elektřinu, plyn, teplo, spoje a radiokomunikace, kolektory a produktovody, apod.) bezprostředně související s danou funkcí technické infrastruktury a obsluhy území.

### **Nepřípustné využití**

Jiné než přípustné využití území je nepřípustné.

## **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.

Územní studie respektuje polohu veřejně prospěšných staveb – K16 a V6 – navržená jednotná kanalizace a vodovod, které jsou navrženy na severním okraji území v trase místní komunikace.

## **d) Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území**

Předložená územní studie vychází z principů řešení platného ÚP a Změny č. 11 ÚPZ; precizuje je na základě současných podmínek a požadavků v území.

Studie respektuje navrhovanou místní komunikaci (resp. stávající účelovou komunikaci) vedoucí po severním okraji řešeného území a využívá ji jako hlavní dopravní osu řešeného území.

V řešeném území se nenachází žádné skladebné prvky ÚSES. Na severovýchodě sousedí lokalita s vymezeným interakčním prvkem 108 – Třešňovka. Návrh ÚS tento prvek plně respektuje.

V jižní části území hraničí s plochou lesní, jejíž ochranné pásmo 50 metrů zasahuje do řešené lokality. Územní studie podmiňuje možnost zástavby v tomto pásmu snížením ochranného pásma na 10 - 12 metrů.

## **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, alt. s možností využití obnovitelných zdrojů (tepelná čerpadla).

Velikost parcel, resp. přípustná míra jejich zastavění dává předpoklady pro vytváření příznivého obytného prostředí v rodinných domech na poměrně rozlehlých pozemcích (min. 800m<sup>2</sup>, resp. 1200m<sup>2</sup>).

V rámci navazujícího stupně dokumentace bude vymezeno stanoviště tříděného odpadu.

Dešťové vody z rodinných domů budou likvidovány v převážném rozsahu vsakováním (s přepadem do kanalizace), dešťová voda bude v území zachovávána. Dešťové vody z komunikace budou odváděny do kanalizačního řadu.

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

### **e.1. Řešení zeleně**

#### Štáv

Řešené území je využíváno jako orná půda a v současné době je zatravněno. Nenachází se zde žádná významná vzrostlá zeleň, pouze několik soliterních stromů podél cesty na severním okraji území. Tyto budou do dalšího stupně dokumentace přesně zaměřeny a na základě zaměření bude rozhodnuto o jejich ponechání či odstranění.

#### Návrh

Zeleň v území je rozdělena na veřejnou a soukromou.

Zeleň veřejná se vymezuje ve formě nízké zeleně na veřejných prostranstvích spolu se soliterními stromy podél navrhované komunikace.

Soukromá zeleň se navrhuje na jednotlivých parcelách určených k zástavbě. Její zastoupení je zajištěno plošnou a prostorovou regulací, zejména pak procentem zastavěnosti.

### **e.2. Vyhodnocení odnětí ZPF**

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

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: 5.29.11

5 klimatický region

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

01 číselná kombinace skeletovitosti, hloubky a expozice půdy

V rámci řešeného území se nacházejí následující půdní jednotky:

HPJ 29	Kambizemě modální eubazické až mezobazické včetně slabě oglejených variant, na rulách, svorech, fylitech, popřípadě žulách, středně těžké až středně těžké lehčí, bez skeletu až středně skeletovité, s převládajícími dobrými vláhovými poměry
HPJ 37	Kambizemě litické, kambizemě modální, kambizemě rančerové a rankery modální na pevných substrátech bez rozlišení, v podornici od 30 cm silně skeletovité nebo s pevnou horninou, slabě až středně skeletovité, v ornici středně těžké lehčí až lehké, převážně výsušné, závislé na srážkách

Charakteristika tříd ochrany:

- II. Do II. třídy patří zemědělské půdy, které mají v rámci jednotlivých klimatických regionů nadprůměrnou produkční schopnost. Ve vztahu k ochraně zemědělského půdního fondu jde o půdy vysoce chráněné, jen podmíněně odnímatelné ze ZPF a to s ohledem na územní plánování, jen podmíněně využitelné pro stavební účely.
- V. V. třída sdružuje bonitované půdně ekologické jednotky (BPEJ), které představují půdy s velmi nízkou produkční schopností, jako jsou mělké půdy, hydromorfní půdy, silně skeletovité a silně erozně ohrožované. Tyto půdy jsou většinou pro zemědělské účely postradatelné. Lze připustit i jiné, efektivnější, využití než zemědělské. Jedná se zejména o půdy s nízkým stupněm ochrany, s výjimkou vymezených ochranných pásem a chráněných území.

Bilance vyjímání ploch:

Funkce	druh pozemku	výměra(ha)	BPEJ	třída ochr.	Výměra (BPEJ)
Plochy smíšené obytné - se specifickým využitím	Orná půda	2,32	5.29.11	II.	2,15
			5.37.56	V.	0,17

### **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, vesměs rodinného bytového charakteru. Tato nebude nadměrně zatěžovat své okolí či ohrožovat lidské zdraví.

Lokalita se nenachází v blízkosti rušné komunikace nebo železnice, proto není předpokládán zvýšený výskyt hluku.

Lokalita není negativně zasažena vlivem zemědělské či podnikatelské výstavby.

#### **g) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření**

Z ÚP a Změny č. 11 ÚPZ vyplývají pro řešené území následující veřejně prospěšné stavby:

K16 Navržená jednotná kanalizace  
V6 Navržený vodovod

Uvedené VPS jsou v ÚS respektovány, další se nevymezují.

Nejsou navrhovány stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu ani plochy pro asanaci.

#### **h) Druh a účel umísťovaných staveb, urbanistická koncepce**

Urbanistická koncepce v řešeném území vychází z principů řešení ÚP a Změny č. 11 ÚPZ. Řešená lokalita se nachází severně od centra obce Hluboká nad Vltavou, v blízkosti zámeckého parku. Území je výškově členité, zvedá se směrem k jihu. Lokalita není v současné době zastavěna, při severní hranici řešeného území vede stávající částečně zpevněná účelová komunikace.

Území prověřované ÚS je dopravně napojeno na místní komunikaci (ulice Lesní), která v současnosti nespĺňuje požadavky vyhlášky 501/2006 Sb. o veřejných prostranstvích. V souladu s požadavky platné ÚPD je prověřena možnost jejího rozšíření na normové parametry až ke křižovatce se silnicí třetí třídy III/10580a.

Území je dle ÚP a Změny č. 11 ÚPZ navrženo pro bydlení - Plochy smíšené obytné - se specifickým využitím.

Jedním z úkolů této studie je prověření možnosti výstavby bytových domů. V západní části řešeného území, ve vazbě na stávající bytové domy nad „lesním závodem“ je umožněna výstavba nízkopodlažních bodových bytových domů „viladomů“. Maximální přípustná výška 2+ dává předpoklady pro vytvoření nízkopodlažní hmoty domů tvořících přechod mezi stávajícími „bytovkami“ a navrhovanými rodinnými domy rozvolněného charakteru.

Převážná část území směrem k východu je vymezena pro zástavbu rodinnými domy. V centrální části území jsou navrženy stavební parcely o minimální velikosti 800 m<sup>2</sup>, při okraji území směrem k nezastavěné části obce je stanovena minimální velikost parcel 1200 m<sup>2</sup>.

V souladu s požadavky vyhlášky 501/2006 Sb. je nutno navrhnout plochu veřejného prostranství o ploše minimálně 1000 m<sup>2</sup>. Tato plocha je situována v západní části území, ve vazbě na navrhované obytné domy.



Přiložená architektonická situace není závazná a bude zpřesněna v dalším stupni projektové dokumentace.

## **i) Podmínky plošné a prostorové regulace**

### **i.1. Regulační prvky plošného uspořádání**

Řešené území je dle ÚP a Změny č. 11 ÚPZ celé umístěno v zastavitelné části obce.

Řešené území je členěno na následující plochy s rozdílným využitím s regulacemi, respektujícími plochy s rozdílným způsobem využití dle Změny č. 11 ÚPZ:

#### **i.1.1. Plochy smíšené obytné**

##### Hlavní využití

Bydlení v izolovaných rodinných domech, případně dvojdomcích včetně základní občanské vybavenosti. Garážování či odstavování vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku buďto jako součást stavby hlavní nebo stavby doplňkové ke stavbě hlavní.

##### Přípustné využití

Přípustné jsou činnosti zařízení a děje, které svým provozem nenaruší obytnou funkci nad míru přípustnou a to zařízení občanské vybavenosti místního významu (např. administrativa, soukromé ordinace, služby lokálního významu, penziony apod.) drobné řemeslné a výrobní provozovny nerušící životní prostředí (do 100 m<sup>2</sup>) jako součást stavby hlavní, případně jako stavby doplňkové ke stavbě hlavní.

Vyjmenované funkce integrované vybavenosti jsou přípustné za předpokladu, že nepřekročí stupeň zátěže stanovený pro obytnou zástavbu.

Přípustná jsou rovněž malá sportovní nebo dětská hřiště a zeleň ve všech formách. Přípustné je rovněž trasování pěších a cyklistických tras.

V rámci navržené plochy je přípustné rovněž situovat garáže osobních vozidel obyvatel navrhované zóny a pohotovostní parkovací stání.

V západní části lokality je přípustná výstavba nízkopodlažních bytových domů. Tato přípustnost nevyklučuje možnost výstavby rodinných domů.

Přípustná je rovněž údržba a realizace nových ploch zeleně v rámci příslušné funkční plochy.

##### Podmíněně přípustné využití

Zastavenost pozemků přiléhajících k pozemkům lesním je podmíněna udělením výjimky o povolení stavby v pásmu 50m od kraje lesa.

##### Nepřípustné využití

Nepřípustné jsou veškeré činnosti, zařízení a děje zatěžující obyvatelnost území na míru přípustnou, stanovenou obecně závaznými předpisy o ochraně zdraví. Nepřípustné je v tomto území provozovat monofunkční výrobní provozy, provozovny výrobních služeb nadmístního významu, chovatelská a pěstitelská zařízení, autobazary, odstavná stání pro těžké nákladní automobily, autobusy a jejich přívěsy.

Plošné regulativy – zastavitelnost pozemku - jsou vymezeny v grafické části dokumentace

Velikost stavebních parcel - minimálně 800 m<sup>2</sup>, na kraji řešeného území v kontaktu s nezastavěnou částí obce 1200 m<sup>2</sup>.

Výškové regulativy – výška budovy – vymezena v grafické části dokumentace ÚS

Prostorové regulativy – typ, sklon střechy - bez omezení

#### **i.1.2. Plochy veřejných prostranství**

Povinnost vymezení plochy veřejného prostranství pro novou výstavbu je stanovena v § 7 vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

##### Hlavní využití

- sídelní zeleň, parky a další veřejně přístupné prostory sloužící obecnému užívání a relaxaci obyvatel
- dětská hřiště a herní prvky

##### Přípustné využití

- stezky pro pěší a cyklisty, městský mobiliář, altány do plochy 25m<sup>2</sup>, sportovně rekreační zařízení
- malé vodní plochy, či vodní prvky
- plochy a zařízení technické infrastruktury slučitelné s účelem veřejných prostranství.

Přípustná je rovněž údržba a realizace nových ploch zeleně v rámci příslušné funkční plochy.

##### 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 veškeré využití, které není výše specifikováno jako přípustné, případně takové využití, které narušuje majoritu zeleně.

Nepřípustné je dále:

- umísťování mobilních domů a maringotek
- oplocování pozemků
- umísťování parkovišť
- zástavba nadzemními objekty
- parkovací stání, odstavná stání a garáže pro nakládání automobily a autobusy a pro přívěsy těchto nákladních vozidel
- jakákoliv činnost, která by svým charakterem narušovala obytné prostředí okolní bytové zástavby

### **i.1.3. Plochy místních komunikací**

Hlavní využití

Zajištění dopravní přístupnosti (silniční, pěší).

Přípustné využití

- místní obslužná komunikace, včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikace, například násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty a doprovodné a izolační zeleně, odstavné a parkovací plochy.

- přípustné je situování cyklistických a pěších komunikací, včetně chodníků a zelených pásů. Přípustné je osazování informačních prvků a prvků drobné architektury, pokud nejsou v rozporu s hlavní dopravní funkcí příslušného pozemku.

Plochy určené pro umísťování staveb a zařízení technické vybavenosti (plochy pro vodovody, kanalizaci, elektřinu, plyn, teplo, spoje a radiokomunikace, kolektory a produktovody, apod.) bezprostředně související s danou funkcí technické infrastruktury a obsluhy území.

Přípustná je rovněž údržba a realizace nových ploch zeleně v rámci příslušné funkční plochy.

Nepřípustné využití

Jiné než přípustné využití území je nepřípustné.

Vymezení uličního profilu musí být provedeno v souladu s §22 Vyhl 501/2006Sb. – Pozemky veřejných prostranství.

## **i.2. regulační prvky prostorového uspořádání a architektonického řešení**

Regulativy plošného a prostorového uspořádání a architektonického řešení jsou znázorněny v grafické části územní studie, která je nedílnou součástí této dokumentace. Regulační prvky vycházejí ze Změny č. 11 ÚPZ a dále je specifikují.

### **i.2.1. Parcelace pozemků**

Parcelace pozemků je pouze orientační, případně je možná reparcelace při zachování principů komunikační kostry. V případě reparcelace a vzniku nových stavebních parcel, je vždy nutné toto prokázat v celém bloku, doložením zákresu do situace s předpokládaným novým dělením bloku, při dodržení minimální šířky a hloubky umožňující umístění navrhované stavby a při zachování zákonných odstupů u všech parcel. Minimální velikost parcel se stanovuje 800m<sup>2</sup>, v případě parcel hraničících s nezastavitelným územím 1.200m<sup>2</sup>, maximální velikost parcely se nestanovuje.

### **i.2.2. Procento zastavitelnosti**

Zastavitelnost pozemku je stanovena vždy pro konkrétní pozemek v %, která udávají procentuální vyjádření zastavěného území tj. zastavěných ploch nadzemními stavebními objekty a zpevněných ploch, např. komunikací, manipulačních ploch, parkovacích stání apod. Do zastavěného území se nezapočítávají malé vodní plochy do 25m<sup>2</sup> (i bazény) a plochy s vegetační dlažbou.

### **i.2.3. Výška zástavby**

Maximální výška zástavby je stanovena počtem nadzemních podlaží pro příslušný pozemek, resp. blok. Přípustné je rovněž využití podkroví, ustupujícího podlaží či podsklepení. Konstrukční výška nadzemního podlaží je stanovena max. 3,2 m. Budou-li v rámci lokality umísťovány objekty s vyšší konstrukční výškou podlaží než je uvedeno (tj.3,2m), je maximální výška objektu určena součinem navrženého počtu podlaží a limitní výšky jednoho podlaží.

V případě možného obytného podkroví, případně ustupujícího podlaží je v grafické příloze před číslicí označující přípustný počet podlaží vyznačeno matematické znaménko +.

Maximální nadezdívka podkroví je stanovena 1,3 m nad úroveň stropu 1NP; za podkroví se nepovažuje půdní vestavba bez půdní nadezdívky; maximální rozsah ustupujícího podlaží činí 80% podlaží standardního.

Podsklepení staveb je přípustné.

#### **i.2.4 Regulace polohy**

Regulace polohy je ve výkresech uváděna okótovanou stavební čarou a stavební hranicí.

**Stavební čára** - udává polohu hlavního objemu všech hlavních objektů, vztaženou k uliční čáře resp. hranici stavebního pozemku. Stavební čára se stanovuje obecně na 6,0m od hranice pozemku. Stavební čára je překročitelná max. o 1,0m a podkročitelná max. o 3,0m.

**Stavební hranice** - stanovuje se zejména u severních hranic pozemků a to z důvodu eliminace míry zastínění navazující jižní části parcely souseda. Ve všech případech je nutno dodržet zákonem stanovené odstupy. Stavební hranice je nepřekročitelná a libovolně podkročitelná.

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 příslušných vyhlášek), nedohodnou-li se vlastníci sousedních pozemků jinak (např. v případě výstavby 2 garáží či krytých parkovacích stání na hranicích pozemků).

#### **i.2.5 Uliční profil**

Šířka uličního profilu je 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.2.6 Objemy a tvary zástavby**

Střecha - tvary střech navrhované zástavby budou rovinné (nepřípustné jsou obloukové střechy).

V řešeném území není stanoven požadavek na specifický tvar nebo sklon střechy.

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

#### **j.1. Návrh řešení dopravy**

V rámci územní studie je prověřena koncepce dopravní obsluhy a zejména způsob dopravního napojení na nadřazenou silniční síť, tj. na silnici III. třídy III/10580a.

Předmětná lokalita se nachází severně od centra obce Hluboká nad Vltavou. V současnosti je obsluhována částečně zpevněnou účelovou komunikací vedoucí po její severní hranici, která se napojuje na ulici Lesní. Tato síť nesplňuje požadavky vyhlášky 501/2006 Sb. o veřejných prostranstvích pro napojení zástavby bytových nebo rodinných domů.

V řešeném území se navrhuje nová místní komunikace, která vychází z polohy současné komunikace, a tvoří smyčku obdélného tvaru, ze které jsou obslouženy jednotlivé parcely. Doprava v celém území je navržena ke zklidnění omezením maximální rychlosti na 30 km/h (kategorie Zóna 30).

Dopravní propojení mezi řešenou lokalitou a silnicí III/10580a je navrženo k rozšíření tak, aby splňovalo požadavky vyhlášky 501/2006 Sb. na veřejná prostranství pro napojení zástavby bytových nebo rodinných domů.

Dopravní řešení je doporučené, podrobněji bude specifikováno v dalším stupni projektové dokumentace.

## **j.2. Vodohospodářské řešení**

### **j.2.1. Vodovod**

V rámci Hluboké nad Vltavou je provedena vodovodní síť. V blízkosti lokality Na Holém Vrchu se nachází vodovodní čerpací stanice, která zajišťuje dostatečný tlak pro bytové domy v ulici Lesní. Do řešené lokality je dle ÚP a Změny č. 11 ÚPZ navržen nový vodovod v rámci veřejně prospěšných prací V6. ÚS respektuje polohu tohoto vodovodu, na který bude napojena vodovodní síť zásobující jednotlivé parcely. Trasy navrženého vodovodu budou vedeny v trase navržených komunikací. Vodovod, včetně ověření dostatečné dimenze čerpací stanice, bude podrobně řešen v dalším stupni projektové dokumentace.

### **j.2.2. Kanalizace**

V blízkosti lokality Na Holém Vrchu se nachází vedení jednotné kanalizace napojené do kanalizační sítě, která vede do centrální ČOV západně od centra města. Do řešené lokality je dle ÚP a Změny č. 11 ÚPZ navržená nová jednotná kanalizace v rámci veřejně prospěšných prací K16. ÚS respektuje polohu této navržené kanalizace. Na tu bude napojena kanalizační síť zásobující jednotlivé parcely. Trasa navržené jednotné kanalizace povede v trase navržených komunikací, převážně v ose, v souběhu s navrženým vodovodem. Vsakování dešťových vod je v maximální možné míře provedeno na vlastních parcelách. Kanalizace bude podrobně řešena v dalším stupni projektové dokumentace.

## **j.3. Zásobování elektrickou energií**

Řešená lokalita je napojena na elektrorozvodnou síť z trafostanice umístěné západně od ní na parc.č. 449/18. V dalším stupni dokumentace bude prověřena kapacita vedení VN, ukončeného v trafostanici.

## **j.4. Veřejné a areálové osvětlení**

Veřejné osvětlení bude napojeno z ulice Lesní. Nově navržené sloupy VO budou umístěny prostoru navržené místní komunikace. Podrobné řešení vedení veřejného osvětlení a umístění sloupů VO bude provedeno v dalším stupni projektové dokumentace.

## **j.5. Zásobování teplem**

Lokalita Na Holém vrchu se nenachází v blízkosti centrálního zdroje tepla a proto se se zásobováním teplem z tohoto zdroje neuvažuje. Vytápění lokality je navrženo ekologickým způsobem - zemním plynem, alt. s možností využití obnovitelných zdrojů (tepelná čerpadla).

## **j.6. Zásobování plynem**

V rámci Hluboké nad Vltavou je provedena plynovodní síť. Středotlaký plynovod se nachází v blízkosti řešené lokality, konkrétně v ulici Lesní. Nově navržený plynovod bude napojen na stávající a dále bude veden v trase navržené komunikace. Plynovod bude podrobně řešen v dalším stupni projektové dokumentace.

## **j.7. Nakládání s odpady**

V řešeném území se vzhledem k navrženému funkčnímu využití předpokládá vznik tuhého komunálního odpadu. Likvidace domovního odpadu se řídí platnou legislativou. S ostatními odpady a nebezpečnými odpady, jejichž vznik se nepředpokládá, se nakládá v souladu se zákonem o odpadech v platném znění. V dalším stupni projektové dokumentace bude určeno místo pro umístění nádob na tříděný odpad.

### **k) Podmínky pro vymezení ochranná pásma, limity území**

Limity využití území v řešeném území vyplývají z:

- Pásma 50 metrů od kraje lesa
- Ochranných pásem dopravní a technické infrastruktury
- Schváleného ÚP a Změna č. 11 ÚPZ

### **l) Podmínky pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability**

V rámci řešeného území nejsou vymezovány nové prvky územního systému ekologické stability.

Ing.arch.Dagmar Polcarová  
Ing.arch. David Smrčka a kol.  
duben 2015