

ÚS SO.Z2.1.U BAVOROVICE



A. TEXTOVÁ ČÁST

Zhotovitel:

Ing. arch. David Smrčka, Komenského 199/35, 370 01 České Budějovice

Pořizovatel:

Městský úřad Hluboká nad Vltavou – spolu s kvalifikovanou osobou

Navrhovatel:

Městský úřad Hluboká nad Vltavou – odbor stavební a stavební úřad

Datum:

02/2024

Datum nabytí účinnosti:

-

Obsah:**A. Textová část:**

- A.1 Vymezení řešeného území, širší vztahy
- A.2 Požadavky vyplývající z územního plánu
- A.3 Urbanistická koncepce včetně podmínek pro umístování staveb
- A.4 Návrh řešení dopravní infrastruktury
- A.5 Návrh řešení technické infrastruktury
- A.6 Požadavky na změnu územního plánu

B. Grafická část:

- B.1 Výkres širších vztahů 1 : 5000
- B.2a Koordinační výkres 1 : 1000
- B.2b Koordinační výkres 1 : 1000
- B.3a Výkres dopravní a technické infrastruktury 1 : 1000
- B.3b Výkres dopravní a technické infrastruktury 1 : 1000
- B.4 Výkres vlastnických vztahů 1 : 1000

Zkratky použité v textu:

ÚP Hluboká

ÚS

PD

*- územní plán Hluboká nad Vltavou v platném znění po změně č. 16**- územní studie**- projektová dokumentace*

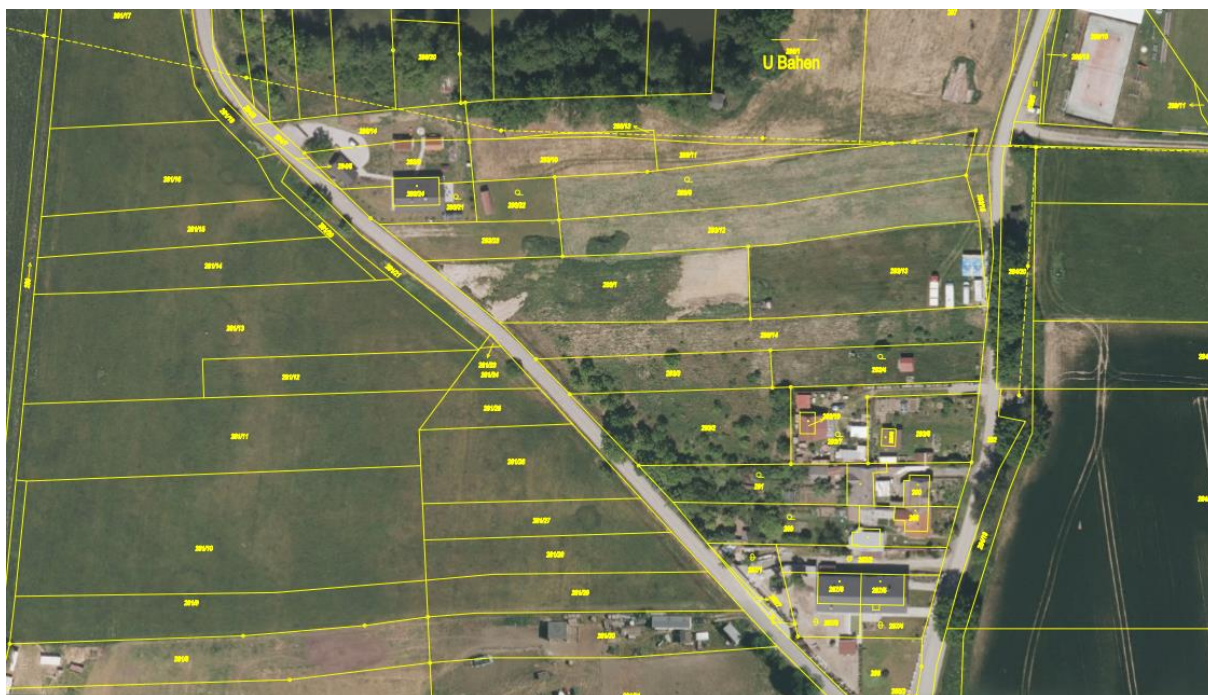
A.1 Vymezení řešeného území, širší vztahy

Řešené území se nachází v obci Hluboká nad Vltavou, v katastrálním území a místní části Bavorovice. Místní část Bavorovice leží na levém břehu řeky Vltavy mezi Českými Budějovicemi a Hlubokou nad Vltavou.

Lokalita se nachází na severním okraji zastavěného území obce. Z jihu je ohraničena zástavbou rodinných domů, ze západu a východu místní komunikací a ze severu nezastavěným územím. Rozsah řešeného území je dán hranicí plochy SO.Z2.1.U z Územního plánu Hluboká nad Vltavou. Rozloha lokality je 1,76 ha.

Směrem na východ se ve vzdálenosti cca 230 m od lokality nachází řeka Vltava, jejíž záplavové území částečně zasahuje i do řešeného území. Centrum místní části se nachází cca 500 m směrem na jih od lokality. Severovýchodně od území leží místní sportovní areál. Po místní komunikaci východně od řešeného území vede frekventovaná cyklotrasa mezi Hlubokou nad Vltavou a Českými Budějovicemi.

Území je z většiny nezastavěné, pouze v jeho jihovýchodním a severozápadním rohu se nachází objekty pro bydlení nebo rekreaci. Území je rovinné. Severní částí území prochází významný vodovod PM Bavorovice – Hluboká nádraží a nadzemní vedení vysokého napětí 22kV s plánovanou částečnou přeložkou. Ochranná pásma těchto sítí a hranice povodně Q100 představují hlavní limity možného využití území. Dopravní napojení lokality je dobré z obou sousedních místních komunikací.



Výřez z katastrální mapy + ortofoto

A.2 Požadavky vyplývající z územního plánu

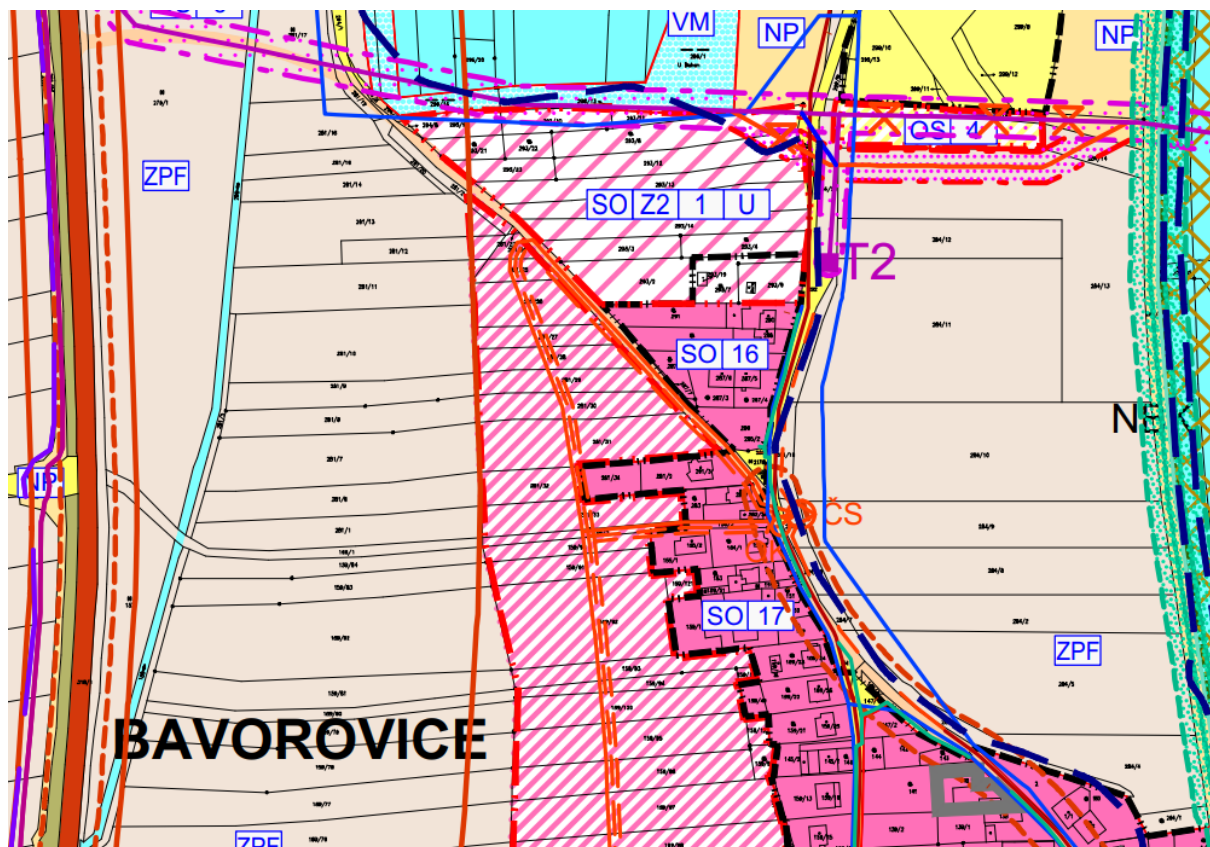
Požadavky na způsob využití řešeného území stanovuje ÚP Hluboká.

Plocha, pro kterou je uloženo zpracování územní studie, je plocha **SO.Z2.1.U – Plochy smíšené obytné – se specifickým využitím**.

Pro tyto plochy stanovuje ÚP Hluboká následující způsoby využití:

SO.Z2.1 /U	<p>Plochy smíšené obytné – v severní části Bavorovice. Obsluha území – sjezdem ze stávajících místních komunikací. Limity využití území – respektovat stávající i navrženou technickou infrastrukturu, hranice záplavy Q100 a ochranné pásmo el. vedení - povinnost zpracování územní studie - zástavba podmíněna napojením na ČOV - centrálně pro celou lokalitu</p>	1,76
---------------	--	------

Plochy smíšené obytné – se specifickým využitím		SO
– stav, návrh		
Hlavní využití		
Bydlení v rodinných domech včetně základní občanské vybavenosti.		
Přípustné využití		
Přestavby, rekonstrukce a modernizace stávajících funkcí, individuální bydlení v rodinných a plochy s tímto typem bydlení související, tj. zahrady, vedlejší samozásobitelské hospodářství, vestavěná občanská vybavenost (do 100 m ²), drobné řemeslné a výrobní provozovny nerušící životní prostředí (do 100 m ²), malá rekreační a sportovní zařízení (bazény, prvky zahradní architektury apod.). Přípustné je bydlení v bytových domech rámci k.ú. Hluboká nad Vltavou ve vymezených plochách, a to v rozsahu území pokrytého Územním plánem zóny Hluboká nad Vltavou - Město a Hluboká nad Vltavou – Zámostí, resp. Regulačním plánem Hluboká nad Vltavou – Křesín Pod pilou. Přípustná jsou rovněž parkovací stání a garáže na vlastním pozemku pro potřeby vyvolané tímto funkčním využitím území, veřejná zeleň.		
Podmíněně přípustné využití		
V případě zastavitelných ploch, které přiléhají k plochám dopravy – silnice I, II, III. tř. a železnice, resp. ty části těchto ploch, které přiléhají k plochám dopravy a mohou být atakovány nadlimitním hlukem z dopravy, jsou podmíněně zastavitelné až po navržení protihlukových opatření investorem stavby pro bydlení v rámci územního (stavebního) řízení. V rámci k.ú. Poněšice, Purkarec, Líšnice, Kostelec, Hroznějovice, Jeznice je v rámci ploch SO přípustné situovat drobné řemeslné a výrobní provozovny o zastavěné ploše do 300m ² za podmínky, že nebude rušena majoritní funkce bydlení nad míru přípustnou		
Nepřípustné využití		
Veškeré činnosti narušující okolní prostředí, výroba, velké provozy, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, hromadné garáže, nákupní centra, zařízení dopravních služeb a autobazary. Výstavba samostatně stojících malometrážních objektů sezónní rekreace (sruby, zahradní chaty, stavební buňky apod.).		
Vymezení zastavitelných ploch		
k.ú Bavorovice: SO1 , SO2, SO.Z2.1/U		
Druh regulativů		Regulativ pro výstavbu
Plošné regulativy		
Zastavěnost budovami		maximálně 25%
Zastavěnost celková		maximálně 35%
Výškové regulativy		
Výška budovy		1NP + podkroví
Prostorové regulativy		
Střecha - typ		šikmá
Plochy se změnou regulativů a jejich podmínky		
k.ú. Bavorovice		
SO.Z2.1/U – respektovat stávající i navrženou technickou infrastrukturu, hranice záplavy Q100 a ochranné pásmo el. vedení		
<ul style="list-style-type: none"> – povinnost zpracování územní studie – nevztahuje se na stavební úpravy a přístavby stávajících staveb při splnění stanovených regulativů pro výstavbu – zástavba podmíněna napojením na ČOV - centrálně pro celou lokalitu – výška max. 1 nadzemní podlaží + podkroví, šikmá střecha se sklonem 35-45°, – min. velikost pozemků 1.000m² s maximální zastavitelností 35%, 		



Výřez z koordinačního výkresu ÚP Hluboká

A.3 Urbanistická koncepce včetně podmínek pro umístění staveb

Územní studie je zpracována ve dvou variantách - **a** a **b**. Budoucí stavební záměry jsou v souladu s ÚS, pokud budou v souladu s jednou nebo druhou variantou.

Varianta a navrhuje ve východní části území místní komunikaci, ze které budou napojeny navržené parcely 7, 8, 9, 11 a 12. Komunikace je zakončena obratištěm a je navržena v režimu „obytná zóna“. Šířka veřejného prostranství pro komunikaci je 8 m. Ostatní parcely jsou přístupné ze stávajících místních komunikací západně a východně od řešeného území.

Zbytek území je ponechán takřka bez úpravy parcelace a parcely jsou rozděleny přirozeně dle vlastnických vztahů. Pouze tři parcely s dostatečnou výměrou jsou rozděleny vždy na 2 menší.

Varianta b ponechává celé území bez úpravy parcelace a zachovává parcely tak, jak jsou. Pouze tři parcely s dostatečnou výměrou jsou rozděleny na vždy na 2 menší. Všechny parcely jsou přístupné ze stávajících místních komunikací západně a východně od řešeného území, což ovšem u nově rozdělených parcel znamená jejich ne zcela ideální tvar.

Urbanistická koncepce vychází zejména ze stávajících majetkových poměrů. Všechny parcely jednotlivých vlastníků jsou vždy přístupné ze sousední místní komunikace. Proto je **varianta b** zpracována tak, že není vymezována žádná nová komunikace. Ve **variantě a** je navržena nová místní komunikace zabíhající dovnitř řešeného území, která zlepšuje dopravní obsluhu rozdělovaných parcel.

Území je rozděleno na 14 parcel o celkové ploše 16 497 m². Navržená místní komunikace ve **variantě a** má plochu 685 m², celková plocha parcel v této variantě pak je 15 790 m².

Pozemky 293/10 a 293/11 v severní části území jsou z důvodu značného zatížení sítěmi technické infrastruktury ponechány svému stávajícímu využití jako plochy zeleně. Středem těchto parcel vede kapacitní vodovod a spolu s nadzemním vedením VN severně od pozemků a jejich ochrannými pásmy znemožňují jakoukoliv výstavbu.

A.3.1 Plochy bydlení

Hlavní využití:

Bydlení v rodinných domech včetně základní občanské vybavenosti.

Přípustné využití:

Individuální bydlení v rodinných domech a plochy s tímto typem bydlení související, tj. zahrady, vedlejší samozásobitelské hospodářství, vestavěná občanská vybavenost (do 100 m²), drobné řemeslné a výrobní provozovny nerušící životní prostředí (do 100 m²), malá rekreační a sportovní zařízení (bazény, prvky zahradní architektury apod.).

Přípustná jsou rovněž parkovací stání a garáže na vlastním pozemku pro potřeby vyvolané tímto funkčním využitím území, veřejná zeleň.

Nepřípustné využití :

Veškeré činnosti narušující okolní prostředí, výroba, velké provozy, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, hromadné garáže, nákupní centra, zařízení dopravních služeb a autobazary.

Regulativy

Min. velikost vymezených stavebních pozemků	850 m ²
Min. velikost vymezených stavebních pozemků navazujících na volnou krajinu	1000 m ²
Procento zastavěnosti	35%
Podlažnost hlavní stavby	1NP + podkroví
Podlažnost doplňkových staveb	1NP
Střecha	šikmá se sklonem min. 30°
Výška půdní nadezdívky	max. 0,8 m

A.3.2 Plochy dopravní infrastruktury

Hlavní využití :

Zajištění dopravního napojení sousedních parcel a navazujících komunikací formou místní nebo účelové komunikace.

Přípustné využití :

Zařízení a plochy pro parkování, pěší a cyklistické stezky apod. Přípustné je rovněž umístování informačních prvků a prvků obecního mobiliáře, výsadba zeleně, zařízení pro retardaci dešťových vod, stanoviště tříděného odpadu pro obecní účely.

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.

Podmínky prostorového uspořádání:

Zpevněné plochy budou budovány v nejmenší možné míře potřebné pro dopravní funkčnost. Po dopravním napojení je prioritou zachování maxima zeleně.

A.3.3 Plochy zeleně

Hlavní využití :

Plochy zeleně.

Přípustné využití :

Přípustné je na těchto plochách umísťovat drobné stavby pro obsluhu dané plochy do 40 m². Dále je přípustné budovat zpevněné plochy a oplocení.

Nepřípustné využití :

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

Regulativy

Procento zastavěnosti
Podlažnost

35%
1NP

A.3.4 Podmínky plošné a prostorové regulace

Pro potřeby ÚS se stanovují následující regulační prvky:

- **procento zastavěnosti** – stanovuje maximální plochu pozemku (více pozemků jednoho vlastníka) možnou k zastavění nadzemními objekty a zpevněnými plochami, udává se v procentech z celkové plochy parcel/y; do zpevněných ploch se nezapočítávají přírodní vodní plochy a plochy s přírodními povrchy. Do zpevněných ploch se započítávají bazény a vegetační dlažba.
- **parcelace** – ÚS navrhuje novou parcelaci pozemků. Navržená parcelace není závazná a lze ji za dodržení základních principů napojení a dodržení minimálních velikostí parcel měnit.

A.4 Návrh řešení dopravní infrastruktury

V územní studii je vymezena plocha dopravní infrastruktury pouze ve **variantě a**. *Varianta b* nenavrhuje žádnou dopravní infrastrukturu, jednotlivé pozemky se napojují na stávající komunikace, kterými je lokalita lemována.

Komunikace napojuje navržené parcely 7, 8, 9, 11 a 12 a je zakončena obratištěm. Profil veřejného prostranství pro komunikaci je v minimální šíři 8 metrů pro možnost napojení rodinných domů. Samotná komunikace je navržena v režimu „obytná zóna“ v šíři 5,5 m.

Vyznačená doporučená poloha sjezdů na parcelu je pouze orientační pro stanovení směru, odkud má být parcela napojena. Poloha sjezdů není závazná a bude upřesněna při řešení konkrétních záměrů při dodržení rozhledových poměrů.

Doprava v klidu bude zajištěna v počtu minimálně 2 parkovacích stání na každé parcele rodinného domu.

Dopravní infrastrukturu pro účely obsluhy řešeného území lze umisťovat po jejich zpřesnění v dalších stupních PD v rámci celého řešeného území, i mimo plochy dopravní infrastruktury, za podmínky nenarušení okolních ploch bydlení nepříznivými vlivy a při zachování principů ÚS.

A.5 Návrh řešení technické infrastruktury

V rámci přípravných prací byla ověřena existence sítí u jejich správců či majitelů. Z potřebných médií se v okolí nachází sítě elektrického vedení, plynovod, sítě elektronických komunikací, kanalizace a vodovod.

Ve výkrese dopravní a technické infrastruktury jsou znázorněny stávající sítě technické infrastruktury. Z navržených sítí jsou řešeny pouze páteřní řady vodovodu, kanalizace a plynovodu. Napojení parcel na rozvod NN bude navržen v dalších stupních PD.

Polohy sítí jsou pouze orientační pro stanovení principu jejich umístění a možnosti obslužení všech parcel v řešeném území. Lze zvolit i jiné řešení, které umožní zásobování všech stavebních parcel. Ostatní sítě a přípojky budou navrženy dle konkrétních individuálních záměrů.

Sítě a stavby technické infrastruktury lze umisťovat v rámci všech ploch, pokud nenaruší jejich hlavní a přípustné využití.

Elektro

V obou sousedních komunikacích se nachází podzemní vedení NN. Některé z pozemků již mají své elektro přípojky na hranici pozemku v kabelové skříni. Ostatní se budou napojovat individuálně.

Splašková kanalizace

Stávající stoka je vedena východně od řešeného území a ústí do Bezdrevského potoka. Vypouštět odpadní vody do této stoky je možné pouze po jejich předchozím přečištění v ČOV.

ÚS navrhuje pro jednotlivé rodinné domy domovní ČOV, ze kterých budou přečištěné vody odváděny východním směrem do 2 dočišťovacích objektů – zemních pískových filtrů. Dvakrát přečištěné vody budou nakonec přes revizní kontrolní šachty zaústěny do stávající stoky. Přesná poloha kanalizačního potrubí a zemních pískových filtrů bude upřesněna dle konkrétních záměrů v dalších fázích PD.

Vodovod

V místní komunikaci východně od řešené lokality je veden stávající vodovodní řad PP110, který je zakončen na úrovni jižního okraje řešeného území. Tato územní studie řeší možné prodloužení tohoto vodovodního řadu směrem na sever tak, aby z něj bylo možné vybudovat přípojky k jednotlivým parcelám. Vodovod je veden v místní komunikaci a dále v podobě několika řadů směrem na západ. Druhou variantou je vedení nového vodovodního řadu v místní komunikaci západně od řešeného území a odtud budovat vodovodní přípojky k jednotlivým parcelám. Přesné řešení bude stanoveno v dalších stupních PD.

Vodovodní řad Li 200, který vede v severní části území, propojuje Bavorovice s Hlubokou nádraží a není možné se na něj přímo napojit pro zásobování řešené lokality vodou.

Dešťová kanalizace

V dané lokalitě není vedena dešťová kanalizace. Jednotlivé parcely si budou řešit odvedení dešťových vod individuálně vsakem na vlastním pozemku. Odvodnění nově navržené komunikace ve **variantě a** bude řešeno vsakem v zeleném pasu po stranách. Dešťové vody, které nebude možné vsakovat, budou svedeny do retenčních nádrží a odtud přepadem s regulovaným odtokem do stávající stoky východně od řešeného území.

Přesný návrh vodohospodářského řešení bude specifikován v dalších stupních PD po provedení potřebných průzkumů.

Veřejné osvětlení

Veřejné osvětlení pro komunikaci navrženou ve **variantě a** bude napojeno na stávající rozvod veřejného osvětlení.

Sítě elektronických komunikací

Územím vedou podzemní optické a metalické kabely sítí elektronických komunikací v přilehlé komunikaci. Kabely končí napojením domu sousedícím jižně s řešeným územím.

A.6 Požadavky na změnu územního plánu

Územní studie je zpracována v souladu s ÚP Hluboká. V rámci přípravy územní studie a přesnějšího nastudování a pochopení místních poměrů však zpracovatel územní studie navrhuje úpravu dvou regulačních podmínek pro možnost lepšího využití lokality. Územní studie pracuje již s upravenými těmito podmínkami a slouží zároveň jako podnět pro změnu ÚP Hluboká. Do doby změny územního plánu nebo v případě, že by změna územního plánu nebyla schválena, je územní studie i tak platná, pouze v těchto dvou bodech je třeba respektovat podmínky z ÚP Hluboká.

Jedná se o úpravu těchto dvou regulativů s následujícím odůvodněním:

Minimální velikost pozemků

ÚP Hluboká stanovuje minimální velikost parcely pro výstavbu rodinného pro danou lokalitu na 1000 m². V řešeném území se ale nacházejí některé nezastavěné parcely, které tuto minimální výměru nesplňují. Z toho důvodu územní studie navrhuje zachovat minimální velikost parcel pro rodinný dům 1000 m² pouze na hranici s nezastavitelným územím, tedy při severním okraji lokality, čímž bude zajištěn plynulejší přechod mezi zastavěným a nezastavěným územím. Ve zbytku lokality navrhuje minimální velikost parcely 850 m², což odpovídá a spíše převyšuje velikosti parcel v přilehlém okolí. Tuto výměru nesplňuje pouze dvojice již zastavěných parcel v jihovýchodní části lokality, na kterých už jsou ovšem stávající stavby a tuto podmínku tedy splňovat nemusí.

Způsob odkanalizování území

ÚP Hluboká podmiňuje zástavbu řešeného území vybudováním centrální ČOV pro celou lokalitu. Vzhledem k tomu, že výstavba v lokalitě bude probíhat nerovnoměrně a v území je už v současnosti velké množství vlastníků, nejví se centrální ČOV jako ideální varianta z více důvodů:

- nelze ji nadimenzovat na správné množství osob, které se může v průběhu času měnit
- bylo by náročné najít provozovatele pro takto dynamicky se měnící počet uživatelů
- v jedné z variant se v lokalitě nepředpokládá žádné budování komunikací a tedy pozemky jednotlivých vlastníků zůstanou v současné podobě, maximálně se rozdělí na dva – v tomto případě je tedy náročné najít vhodné místo pro centrální ČOV, do které by se mohly napojit všechny parcely

Z toho důvodu ÚS navrhuje, aby každá parcela měla svou vlastní ČOV, ze kterých budou již přečištěné vody sváděny do dvojice pískových zemních filtrů, odkud budou dvakrát přečištěné odpadní vody zaústěny do stávající stoky východně od řešeného území. Mezi oběma pískovými filtry a stokou bude vybudována šachta, ve které bude možné odebrat vzorek a změřit čistotu odpadních vod. Toto opatření je navrženo proto, aby v případě, že nebudou řádně udržovány domovní ČOV, došlo k mechanickému dočištění odpadních vod. Zároveň to dává možnost orgánu ochrany přírody kontrolovat vypouštěnou vodu.