

ÚS HLUBOKÁ NAD VLTAVOU- ZÁMOSTÍ LOKALITA VÝVARKA II – V ROZSAHU PLOCHY RZ.Z8.01



A. TEXTOVÁ ČÁST

Zhotovitel:

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

Pořizovatel:

Městský úřad Hluboká nad Vltavou, odbor stavební a stavební úřad

Objednatel:

Jiří Slepíčka, U Vývarky 769, 373 41 Hluboká nad Vltavou

Datum

05/2021

Obsah:**A. Textová část v členění jednotlivých kapitol:**

- a) Základní identifikační údaje
- b) Vymezení řešeného území
- c) Podmínky pro vymezení a využití pozemků
 - c.1. Podmínky vyplývající z ÚP
 - c.2. Podmínky vyplývající ze zadání ÚS
 - c.3. Podmínky plošné a prostorové regulace
- d) Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury
 - d.1 Podmínky pro umístění dopravní infrastruktury
 - d.2 Podmínky pro umístění technické infrastruktury
- e) Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí
 - e.1 Řešení zeleně
 - e.2 Podmínky pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability
 - e.3 Vyhodnocení odnětí zemědělského půdního fondu
 - e.4 Vyhodnocení pozemků určených k plnění funkcí lesa
 - e.5 Vymezení pozemků přípustných pro dobývání ložisek nerostů a pozemků pro jeho technické zajištění
- f) Podmínky pro ochranu veřejného zdraví a pro požární ochranu
 - f.1 Podmínky pro ochranu veřejného zdraví
 - f.2 Podmínky pro požární ochranu a ochranu obyvatelstva
- g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit
- h) Komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení ÚS

B. Grafická část:

- B.1** Výkres širších vztahů (M 1 : 2500)
- B.2** Hlavní výkres (M 1:1000)
- B.3** Výkres vlastnických vztahů (M 1 : 1000)

Zkratky použité v textu:

ÚP	- územní plán Hluboká nad Vltavou v platném znění
ÚPZ Hluboká nad Vltavou - Zámostí	- územní plán zóny Hluboká nad Vltavou – lokalita Zámostí
ÚS	- územní studie
ÚPD	- územně plánovací dokumentace

a. Základní identifikační údaje

název akce :	ÚS Hluboká nad Vltavou – Zámostí Lokalita Vývarka II, v rozsahu plochy RZ.Z8.01
místo stavby:	k.ú. Hluboká nad Vltavou, místní část Zámostí
objednatel :	Jiří Slepíčka U Vývarky 769, 37341 Hluboká nad Vltavou
pořizovatel:	Městský úřad Hluboká nad Vltavou, odbor stavební a stavební úřad
zhotovitel:	Ing. arch. David Smrčka Komenského 199/35, 370 01 České Budějovice
datum :	05/2021
stupeň :	územní studie - čístopis

b. Vymezení řešeného území

Řešené území se nachází v jihovýchodní části města Hluboká nad Vltavou a jeho místní částí Zámostí. Jižní část řešeného území sousedí s hranicí obce Hosín.

Území je ze severozápadu lemováno železniční tratí a ze severovýchodu silnicí III. třídy III/1461. Jižně od řešeného území se v části nachází nezastavěné zemědělské plochy, v části obytná zástavba rodinných domů. Středem lokality prochází stávající nezpevněná páteřní komunikace zajišťující přístup k jednotlivým pozemkům.

Hranice území je shodná s hranicí plochy RZ.Z8.01 z ÚPZ Hluboká nad Vltavou – Zámostí.

Lokalitu lze dle současného způsobu využití rozdělit na tři dílčí plochy.

Východní část lokality přiléhající k silnici III/1461 se nachází v zastavěném území obce a je z větší části zastavěná rekreačními objekty.

Západní část lokality je z větší části nezastavěná, nachází se zde několik osamocených rekreačních objektů. Ostatní parcely jsou využívány jako zahrady nebo jako plochy zemědělské.

Jižní část území jižně od páteřní komunikace je celá nezastavěná a je v současnosti využívána jako les a zahrada se sadem.

Rozloha celého území je 8,8 ha.

c. Podmínky pro vymezení a využití pozemků

c.1. Podmínky vyplývající z ÚPZ Hluboká nad Vltavou - Zámostí

Podmínky pro způsob využití řešeného území stanovuje ÚPZ Hluboká nad Vltavou - Zámostí v platném znění, tedy po změně č. 8.

Plocha, pro kterou je uloženo zpracování územní studie, je plocha **RZ.Z8.01 – Plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci**.

Pro tyto plochy stanovuje ÚPZ Hluboká nad Vltavou – Zámostí následující způsoby využití:

Plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci

Hlavní využití

Pěstování užitkové a okrasné zeleně.

Přípustné využití

Soukromé zahrady, sady, s možnou výstavbou oplocení a objektů drobné zahradní architektury (altány, sklady náradí, pergoly, apod.) nenarušující pohodu bydlení, zřizování malých zahradních domků, objektů pro pěstitelství a chovatelství, zahradnictví a sadovnictví většího rozsahu. Parkovací a odstavná stání zřizovat výlučně pro vlastní potřebu.

Podmíněně přípustné 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

Veškeré využití narušující prostředí, trvalé bydlení, garáže jako samostatné objekty, jakékoliv jiné využití a zařízení, které nejsou uvedeny jako přípustné.

Plochy se změnou regulativů a jejich podmínky

RZ.Z8.1 – uspořádání území prověřit územní studií

- podmínka vynětí části území z PUPFL
- přípustné objekty individuální rekreace

Pro plochu **RZ.Z8.01** konkrétně ÚPZ stanovuje následující:

Obsluha území

– sjezdem ze stávající komunikace III/1461

Limity území

– uspořádání území prověřit územní studií

- podmínka vynětí části území z PUPFL
- přípustné objekty individuální rekreace

Regulativy

procento zastavitelnosti – 20%

zastavitelnost pozemku je stanovena vždy pro konkrétní pozemek v %, která udávají procentuální vyjádření zastavěného území tj.zastavěných ploch stavebními objekty a zpevněných ploch, např. komunikací, manipulačních ploch, parkovacích stání apod.. Do zastavěného území se nezapočítávají malé vodní plochy do 25m² (i bazény), plochy s vegetační zádlažbou a s betonovou dlažbou - v případě odstavných a parkovacích ploch obytné zástavby.

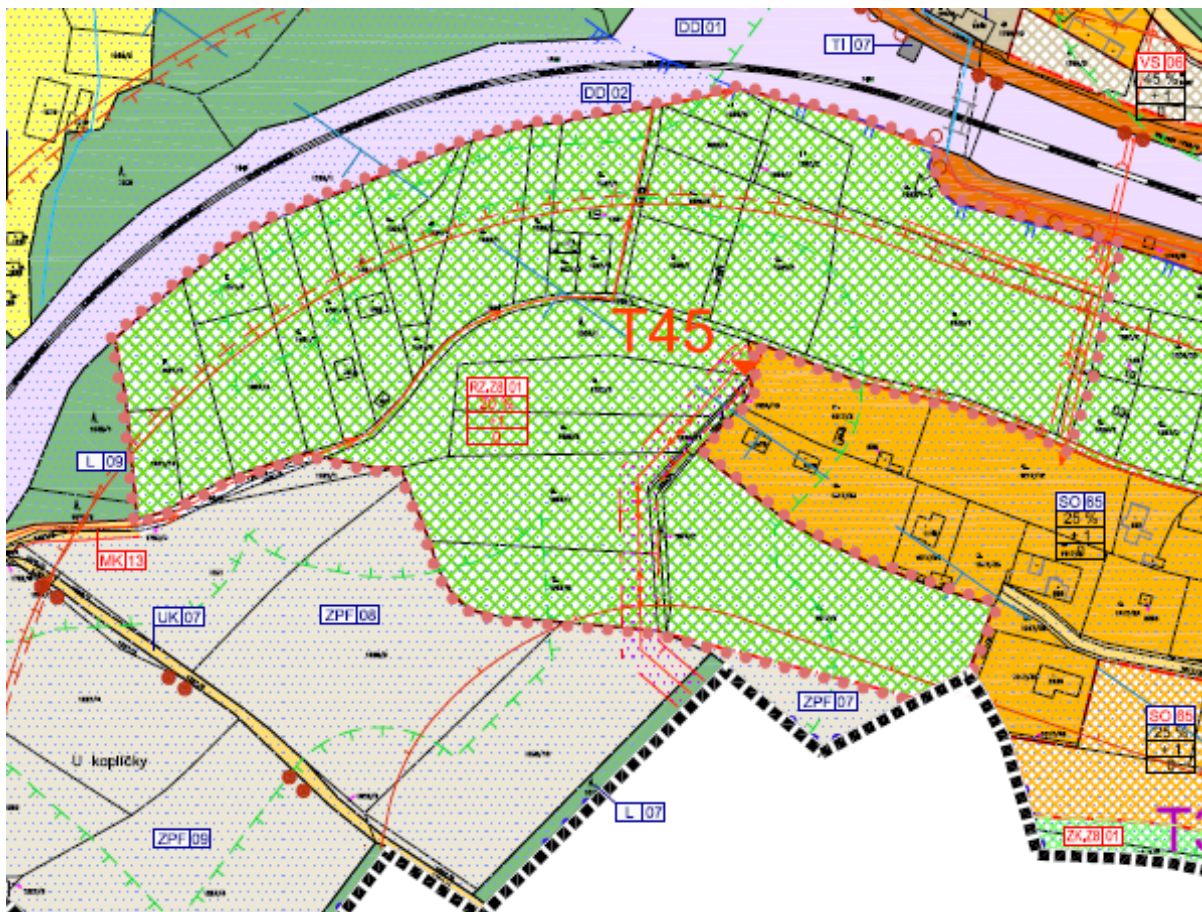
maximální výška zástavby - +1

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 umístěvány 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 +.

Tvar střechy – 0 – bez omezení

Střecha - tvary střech navrhované zástavby budou rovinné (nepřípustné jsou obloukové střechy), sklony střešních rovin u předepsaných sedlových a valbových střech se v rámci řešeného území stanovují na rozmezí 33 - 43°, sklony pultových střech max. 30°. Předepsané tvary střech jsou povinné u hlavních objektů stavby.



Výřez z koordinačního výkresu ÚPZ Hluboká nad Vltavou – lokalita Zámostí

c.2. Podmínky stanovené ÚS

Řešené území je členěno na plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou dle jednotlivých funkčních typů barevně rozlišeny. Pro plochy s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny podmínky využití, které mají charakter závazných regulativů a limitů využití území.

c.2.1 Plochy rodinné rekreace

Hlavní využití:

Objekty pro individuální rodinnou rekreaci na soukromých zahradách a s nimi spojené doplňkové stavby a zpevněné plochy.

Přípustné využití:

Soukromé zahrady, sady, s možnou výstavbou oplocení a objektů drobné zahradní architektury (altány, sklady náradí, pergoly, apod.), zřizování malých zahradních domků, objektů pro pěstitelství a chovatelství, zahradnictví a sadovnictví většího rozsahu.

Parkovací a odstavná stání výlučně pro vlastní potřebu.

Sítě dopravní a technické infrastruktury pro obsluhu a zásobování řešeného území.

Nepřípustné využití

Veškeré využití narušující prostředí.

Jakékoliv jiné využití a zařízení, které nejsou uvedeny jako přípustné.

Regulativy

Zastavěnost budovami	max. 15%
Zastavěnost celková	max. 20%
Výška hlavní budovy	1NP + podkrovní
Výška doplňkových staveb	1NP
Sřecha hlavní budovy	šikmá sedlová nebo polovalbová, sklon 35° - 45°

Velikost pozemku min. 900 m²
Výška půdní nadezdívky max. 0,8 m

c.2.2 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 liniové vysoké i střední zeleně, zařízení pro retardaci dešťových vod.

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.

c.3. Podmínky plošné a prostorové regulace

Pro potřeby ÚS se stanovují následující regulační prvky:

- **zastavěnost celková** – 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.
- **zastavěnost budovami** – stanovuje maximální plochu pozemku (více pozemků jednoho vlastníka) možnou k zastavění nadzemními objekty, udává se v procentech z celkové plochy parcel/y;
- **plocha umístění hlavního objektu** – udává meze plochy pozemku určené k zastavění hlavním objektem, plocha vymezená stavebními hranicemi udává zastavitelnou část pozemku; plocha nereflkuje odstupové vzdálenosti od sousedních pozemků a objektů, ani ochranná pásma dopravní a technické infrastruktury a dalších negativních vlivů okolí – tyto musí být respektovány dle platné legislativy;
- **podlažnost** - je stanovena maximálním počtem plných nadzemních podlaží; v grafické části je tento regulativ uveden arabskou číslicí; + označuje přípustnost podkroví s maximální výškou nadezdívky 0,8 m nad stropem 1.NP

d. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

d.1 Podmínky pro umístění dopravní infrastruktury

V územní studii jsou vymezeny plochy dopravní infrastruktury pro dopravní obsluhu řešené lokality. Plocha je vymezena v rozsahu stávající komunikace procházející územím od východu k západu. Východně od řešeného území se komunikace napojuje na silnici III. třídy III/1461.

Komunikace je nezpevněná a nesplňuje parametry pro pohodlný obousměrný provoz. Nedostatečná je zejména její šířka, kterou není možno vzhledem k majetkovým poměrům v území v současné době zvětšit.

Část parcel v severní části řešeného území je přístupná stávajícími sjezdy přímo ze silnice III. třídy. Zbylá část území severně od stávající komunikace bude napojena stávajícími nebo novými sjezdy z komunikace. Část území jižně od komunikace, kde jsou komplikované majetkové poměry a nejasné záměry vlastníků, bude obsloužena novou komunikací napojenou na komunikaci stávající. Vzhledem k výše zmíněnému není přesný návrh komunikace součástí řešení ÚS. Novou komunikaci je možno

umístit dle potřeb vlastníků kdekoli v rámci plochy rodinné rekreace. Komunikace musí zajistit přístup na pozemky všech vlastníků v jižní části území.

ÚS vymezuje *koridor pro možné rozšíření prostranství pro komunikaci*, v rámci kterého by mohlo do budoucna proběhnout rozšíření páteřní komunikace do normových parametrů pro obousměrný provoz. V tomto koridoru není přípustná výstavba nadzemních objektů, připouští se pouze oplocení, podzemní objekty a zpevněné plochy.

V případě výstavby objektu pro rodinnou rekreaci je stavebník povinen v rámci koridoru na vlastním pozemku nechat veřejně přístupný prostor pro výhybnu automobilů, a pokud to prostorové poměry umožní, i pro jedno parkovací stání.

Dopravní infrastrukturu pro účely obsluhy řešeného území lze umísťovat v rámci celého řešeného území, i mimo plochy dopravní infrastruktury, za podmínky nenarušení okolních ploch rekreace nepříznivými vlivy.

d.2 Podmínky pro umístění technické infrastruktury

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

Ve výkresové části jsou jako navrhované sítě znázorněny již vyprojektované nebo povolené sítě, případně sítě převzaté z ÚP.

Sítě a stavby technické infrastruktury lze umísťovat v rámci všech ploch, pokud nenaruší jejich primární funkci.

Elektro

V páteřní komunikaci vede rozvod nízkého napětí, na který je napojeno velké množství kabelových skříní na hranicích pozemků pro jejich zásobování elektrickou energií. Nově využívané stavební parcely budou napojeny obdobným způsobem na stávající síť.

V případě, že by kapacita vedení NN pro budoucí výstavbu už nebyla dostatečná, je v jižní části řešeného území navrženo vedení vysokého napětí zakončené v nové trafostanici, ze které by bylo vedeno nové vedení NN ke kabelovým skříním.

Vodovod

Ve východní části území je veden stávající vodovodní řad. Od něho je v komunikaci směrem na západ a na východ navržen nový vodovodní řad, ze kterého budou vyvedeny přípojky k jednotlivým parcelám. Západní část řadu je v dnešní době již ve výstavbě.

Přípustné je zásobování vodou i individuálním způsobem studnou nebo vrtem.

Splašková kanalizace

Ve východní části území je veden stávající kanalizační řad. Na něj na východ je navrženo napojení nového řadu, které je ve fázi projektu.

Odkanalizování západní části území není v současnosti řešeno, poloha budoucího řadu není známa. Přípustné je řešení splaškových odpadních vod individuálním způsobem, septikem, jímkou nebo domovní ČOV. Přípustné je i vybudování nového řadu obsluhujícího celé západní území a napojeného na stávající kanalizaci severně od řešeného území.

Dešťová kanalizace

Likvidace dešťových vod bude řešena na samotných parcelách jejich retencí a vsakem.

Veřejné osvětlení

V lokalitě bude vybudováno nové veřejné osvětlení vedené ve veřejné komunikaci. Přesná poloha kabelů a sloupů VO a jejich napojení na elektrickou energii budou upřesněny v dalších stupních projektové dokumentace.

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 individuálním způsobem - elektrickým vytápěním, vytápěním pomocí tepelných čerpadel, kotlí na tuhá paliva, krbovými vložkami, atd.

Velikost parcel spolu s přípustnou mírou jejich zastavění dává předpoklady pro vytváření příznivého životního prostředí v rekreačních objektech na poměrně rozlehlých pozemcích (min. 900 m²).

Dešťové vody budou likvidovány na vlastních pozemcích vsakem. Dešťové vody z komunikací budou vsakovány na sousedních zelených plochách, ideálně povrchově.

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

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.

e.1 Řešení zeleněStav

Řešené území je převážně využíváno jako soukromé zahrady, část jako les nebo trvalý travní porost. V rámci zahrad se s ohledem na způsob jejich využití často nachází vzrostlé stromy. Pokud to jejich zdravotní stav a plánované využití pozemků dovolí, je preferováno jejich zachování v maximální možné míře.

Návrh

Řešení zeleně spočívá zejména v nízkém procentu zastavitelnosti stavebních pozemků, které znamená vysoký podíl zeleně.

V jižní části parcel přiléhajících k nezastavěnému území je navržen nezastavitelný pás, který zajistí pozvolný přechod mezi zastavěným územím a volnou krajinou.

e.2 Podmínky pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability

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

e.3 Vyhodnocení odnětí zemědělského půdního fondu

Plochy, které jsou předmětem řešení studie, byly vyhodnoceny v rámci zpracování ÚP a ÚPZ Hluboká nad Vltavou - Zámostí, kde byly zařazeny mezi **zastavitelné** plochy.

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: 5.29.01

5 klimatický region

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

01 číselná kombinace skeletovitosti, hloubky a expozice půdy

Klimatický region:

Kód regionů	Symbol regionů	Charakteristika regionů	Suma teplot nad 10 °C	Průměrná roční teplota °C	Průměrný roční úhrn srážek v mm	Pravděpodobnost suchých vegetačních období	Vláhová jistota

5	MT 2	mírně teplý, mírně vlhký	2200 - 2500	7 - 8	550 - 650 (700)	15 - 30	4 - 10
---	------	-----------------------------	----------------	-------	--------------------	---------	--------

V rámci řešeného území se nacházejí následující půdní jednotky:

5.29.01 – II. třída ochrany

5.29.54 – V. třída ochrany

Charakteristika tříd ochrany:

II. třída ochrany zemědělského půdního fondu – 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 podmíněněodnímatelné a s ohledem na územní plánování také jen podmíněně zastavitelné

V. třída ochrany zemědělského půdního fondu – půdy s velmi nízkou produkční schopností včetně půd mělkých, velmi svažitéch, hydromorfních, šterkovitých až kamenitých a erozně nejvíce ohrožených. Většinou jde o zemědělské půdy pro zemědělské účely postradatelné. U těchto půd lze předpokládat efektivnější nezemědělské využití. Jde většinou o půdy s nižším stupněm ochrany s výjimkou ochranných pásem a chráněných území a dalších zájmů ochrany životního prostředí

Bilance vyjímaných ploch:

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

Funkce	druh pozemku	výměra(ha)
Plochy rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci	Trvalý travní porost, zahrada	7,269

e.4 Vyhodnocení pozemků určených k plnění funkcí lesa

Navrhovaným řešením dojde k dotčení pozemků PUPFL.

Jedná se o pozemek č. 1034/1. Pro využití pozemku k rekreačním účelům je nutné tento pozemek nebo jeho část vyjmout z PUPFL.

Část řešeného území je zasažena ochranným pásmem lesa. V grafické části je vyznačena vzdálenost 50 m od kraje lesa. Výstavba v tomto pásmu je možná za souhlasu správce lesa.

e.5 Vymezení pozemků přípustných pro dobývání ložisek nerostů a pozemků pro jeho technické zajištění

V řešeném území nenacházejí žádná ložisková území ani poddolovaná území náchylná k sesuvům.

f. Podmínky pro ochranu veřejného zdraví a pro požární ochranu

f.1 Podmínky pro ochranu veřejného zdraví

V rámci řešené lokality je navrhována rekreační výstavba individuálního charakteru. Tato nebude nadměrně zatěžovat své okolí či ohrožovat lidské zdraví.

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

V souvislosti s umístováním nové chráněné zástavby budou respektována jednotlivá ochranná pásma (např. OP dopravní a technické infrastruktury)

Chráněný venkovní prostor staveb umístěných podél stávajících dopravních cest se zvýšenou hlukovou zátěží nepřesáhne hygienické limity hluku.

Zařízení pro vytápění a větrání jednotlivých staveb budou splňovat limity hluku pro denní a noční dobu ve vztahu k chráněným prostorům, definovaným v § 30 zákona č. 258/2000 Sb.

f.2 Podmínky pro požární ochranu a ochranu 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. Zásah požárních vozidel je umožněn přes navržené plochy dopravní infrastruktury.

Při zpracování požárně bezpečnostního řešení v navazujících stupních dokumentace bude vycházeno z požadavků Vyhl.č. 246/2001Sb. o požární prevenci a příslušných norem.

g. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

ÚPZ Hluboká nad Vltavou – Zámostí vymezuje v rámci řešeného území následující veřejně prospěšné stavby:

V8, V9 – navržený vodovod

K23 – navržená kanalizace dešťová

K24 – navržená kanalizace splašková

E16 – navržené plochy pro venkovní vedení VN 22 kV a trafostanice

Výše zmíněné stavby byly již částečně realizovány (vodovod V9 a kanalizace splašková K24), částečně se realizují (vodovod V8) a částečně realizovány nejsou.

Vzhledem k neaktuálnímu průběhu navržených sítí ÚS přebírá pouze navržené vedení VN a trafostanice a navržený vodovod ve výstavbě. Zrealizované stavby uvádí v jejich skutečné poloze. Ostatní veřejně prospěšné stavby je nutno respektovat.

h. Komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení ÚS

Řešené území se nachází v jihovýchodní části města Hluboká nad Vltavou a jeho místní části Zámostí. Jižní část řešeného území sousedí s hranicí obce Hosín.

Území je ze severozápadu lemováno železniční tratí a ze severovýchodu silnicí III. třídy III/1461. Jižně od řešeného území se v části nachází nezastavěné zemědělské plochy, v části obytná zástavba rodinných domů. Středem lokality prochází stávající nezpevněná páteřní komunikace zajišťující přístup k jednotlivým pozemkům.

Hranice území je shodná s hranicí plochy RZ.Z8.01 z ÚPZ Hluboká nad Vltavou – Zámostí.

Lokalitu je dle současného způsobu využití rozdělena na tři dílčí plochy.

Východní část lokality přiléhající k silnici III/1461 se nachází v zastavěném území obce a je z větší části zastavěná rekreačními objekty.

Západní část lokality je z větší části nezastavěná, nachází se zde několik osamocených rekreačních objektů. Ostatní parcely jsou využívány jako zahrady nebo jako plochy zemědělské.

Jižní část území jižně od páteřní komunikace je celá nezastavěná a je v současnosti využívána jako les a zahrada se sadem. Využití této části je podmíněno vynětím alespoň části pozemku č. 1034/1 z PUPFL.

Všechny tři dílčí plochy jsou navrženy jako plochy rodinné rekreace, pro které jsou stanoveny podmínky využití v souladu s platnou ÚPD. Především se bude jednat o objekty pro individuální rodinnou rekreaci na soukromých zahradách a s nimi spojené doplňkové stavby a zpevněné plochy.

ÚS dále stanovuje prvky plošné a prostorové regulace, které jsou v souladu s charakterem území na okraji zastavěné části obce na přechodu do nezastavěné volné krajiny. Z toho důvodu jsou navrženy větší pozemky s menší mírou zastavění a s nižšími objekty. Pro sjednocení charakteru řešené lokality je stanovena šikmá střecha o sklonu 35° - 45° na hlavním objektu. Na přechodu zastavěných ploch do volné krajiny je vymezen 8 m nezastavěný pás, který zajistí, že se stavební objekty nebudou umisťovat přímo u hranice s navazujícími plochami zemědělského půdního fondu.

Dopravní infrastruktura

V územní studii jsou vymezeny plochy dopravní infrastruktury pro dopravní obsluhu řešené lokality.

Plocha je vymezena v rozsahu stávající komunikace procházející územím od východu k západu. Východně od řešeného území se komunikace napojuje na silnici III. třídy III/1461.

Část parcel v severní části řešeného území je přístupná stávajícími sjezdy přímo ze silnice III. třídy.

Zbylá část území severně od stávající komunikace bude napojena stávajícími nebo novými sjezdy z komunikace. Část území jižně od komunikace, kde jsou komplikované majetkové poměry a nejasné záměry vlastníků, bude obsluhována novou komunikací napojenou na komunikaci stávající. Vzhledem k výše zmíněnému není přesný návrh komunikace součástí řešení ÚS. Novou komunikaci je možno umístit dle potřeb vlastníků kdekoliv v rámci plochy rodinné rekreace. Komunikace musí zajistit přístup na pozemky všech vlastníků v jižní části území.

ÚS vymezuje *koridor pro možné rozšíření prostranství pro komunikaci*, v rámci kterého by mohlo do budoucna proběhnout rozšíření páteřní komunikace do normových parametrů pro obousměrný provoz. V tomto koridoru není přípustná výstavba nadzemních objektů, připouští se pouze oplocení, podzemní objekty a zpevněné plochy. Takto vymezený nezastavitelný koridor dává šanci do budoucna, že dojde k rozšíření veřejného prostoru na úkor stávajících zahrad, vytvoření normové obousměrné komunikace a následné možné výstavbě rodinných domů. Koridor je vymezen v takové šíři, aby umožnil rozšíření na obě strany podle aktuálních majetkoprávních poměrů. Potřebná šíře veřejného prostranství pro obousměrnou komunikaci, na kterou mohou být napojeny rodinné domy, je dle vyhl. č. 501/2006 Sb. 8 m.

Pokud se ovšem na tomto řešení nenajde shoda všech dotčených vlastníků, tak jako doposud, zůstane koridor součástí soukromých zahrad.

V případě výstavby objektu pro rodinnou rekreaci je stavebník povinen v rámci koridoru na vlastním pozemku nechat veřejně přístupný prostor pro výhybnu automobilů, a pokud to prostorové poměry umožní, i pro jedno parkovací stání. Tyto plochy zůstávají součástí soukromé zahrady, pouze není možné je oplotit.

Toto řešení je navrženo z důvodu předpokládaného nárůstu intenzity dopravy spojeného s další výstavbou v lokalitě. Z toho důvodu ke každému novému objektu pro rodinnou rekreaci přibude jedna výhybna na stávající komunikaci, která umožní plynulejší provoz.

Technická infrastruktura

Ve výkresové části jsou jako navrhované sítě znázorněny již vyprojektované nebo povolené sítě, případně sítě převzaté z ÚP.

Sítě a stavby technické infrastruktury lze umísťovat v rámci všech ploch, pokud nenaruší jejich primární funkci.

Elektro

V páteřní komunikaci vede rozvod nízkého napětí, na který je napojeno velké množství kabelových skříní na hranicích pozemků pro jejich zásobování elektrickou energií. Nově využívané stavební parcely budou napojeny obdobným způsobem na stávající síť.

V případě, že by kapacita vedení NN pro budoucí výstavbu už nebyla dostatečná, je v jižní části řešeného území navrženo vedení vysokého napětí zakončené v nové trafostanici, ze které by bylo vedeno nové vedení NN ke kabelovým skříním.

Vodovod

Ve východní části území je veden stávající vodovodní řad. Od něho je v komunikaci směrem na západ a na východ navržen nový vodovodní řad, ze kterého budou vyvedeny přípojky k jednotlivým parcelám. Západní část řadu je v dnešní době již ve výstavbě.

Přípustné je zásobování vodou i individuálním způsobem studnou nebo vrtem.

Splašková kanalizace

Ve východní části území je veden stávající kanalizační řad. Na něj na východ je navrženo napojení nového řadu, které je ve fázi projektu.

Odkanalizování západní části území není v současnosti řešeno, poloha budoucího řadu není známa. Přípustné je řešení splaškových odpadních vod individuálním způsobem, septikem, jímkou nebo domovní ČOV. Přípustné je i vybudování nového řadu obsluhujícího celé západní území a napojeného na stávající kanalizaci severně od řešeného území.

Dešťová kanalizace

Likvidace dešťových vod bude řešena na samotných parcelách jejich retencí a vsakem.

Kapacitní údaje

Celková plocha řešeného území

89 265 m²

Celková plocha pro rodinnou rekreaci

85 752 m²

Ing. arch. David Smrčka

05/2021