

Územní studie „SO.6.A, Královský Vrch – Koniperk, Adamov“, v k.ú. Adamov u Českých Budějovic



A.Textová část

objednatel: Obecní úřad Adamov,
V Chalupách 47,
373 71 Rudolfov

zhotovitel: Brůha a Krampera, architekti, spol. s r.o.
Riegrova 1745/59, 370 01 České Budějovice 3
zastoupený: Ing. arch. Jiří Brůha,
Zodpovědný projektant: Ing. arch. Jiří Brůha, Iva Krýčová

číslo zakázky: 17-058

datum: červen 2017

Obsah:

a) Vymezení plochy, hlavní cíle řešení.....	3
a.1. Vymezení řešeného území	3
a.2. Hlavní cíle řešení.....	3
b) Podmínky pro vymezení a využití pozemků	3
b.1. Podmínky vyplývající z ÚP	3
b.2. Podmínky vyplývající ze „Zadání“ ÚS	5
c) Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury.....	6
d) Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území.....	6
d.1. Podmínky vyplývající z ÚP	6
d.2. Podmínky vyplývající z památkové ochrany území	6
e) Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí	6
e.1. Řešení zeleně	6
e.2. Vyhodnocení odnětí ZPF	7
e.3. Vyhodnocení odnětí PUPFL.....	7
e.4. Vymezení ploch přípustných pro dobývání ložisek nerostů a ploch pro jeho technické zajištění	7
f) Podmínky pro ochranu veřejného zdraví.....	7
f.1. Požární ochrana a ochrana obyvatelstva.....	7
f.2. Ochrana veřejného zdraví	7
g) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření	7
h) Druh a účel umísťovaných staveb, urbanistická koncepce	8
i) Podmínky plošné a prostorové regulace	8
i.1. Regulační prvky plošného uspořádání	8
i.2. Podmínky plošné a prostorové regulace	10
j) Podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, nakládání s odpady.....	11
j.1. Návrh řešení dopravy	11
j.2. Vodohospodářské řešení	11
j.3. Zásobování elektrickou energií, rozvody NN.....	11
j.4. Veřejné osvětlení.....	12
j.5. Zásobování plynem	12
j.6. Nakládání s odpady.....	12
j.7. Slaboproudé rozvody.....	12
k) Podmínky pro vymezená ochranná pásma, limity území.....	12
l) Podmínky pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability	12

Zkratky použité v textu:

ÚP	Územní plán Adamov, zpracovatel: A+U Design, s.r.o., nabytí účinnosti 16.6.2008
ÚS	Územní studie „SO.6.A, Královský Vrch – Koniperk, Adamov“
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 plochy, hlavní cíle řešení

a.1. Vymezení řešeného území

Řešené území se nachází v obci Adamov, katastrálním území Adamov u Českých Budějovic, severovýchodně od obecního úřadu. Lokalita o výměře 7,2 ha, která je předmětem řešení předložené studie, se rozkládá uprostřed katastrálního území, severovýchodně od obecního úřadu v bloku ohraničeném ze západu ulicí *Horní*, z jihu ulicí *Královský Vrch* a ze severu ulicí *Slunečná*. Východně navazuje na k.ú. Rudolfovo u Českých Budějovic.

Území ÚS zahrnuje místní komunikace s názvy *Nad Vodárnou*, *Souběžná*, *Jižní* a *Borová* a přilehlé stavební pozemky.

V ÚP Adamov je území vymezeno jako plochy smíšené obytné (SO.6.A) a plochy dopravní infrastruktury (DI.2.A).

Řešený pozemek je svažité, na kótách 499-553 m.n.m, sklonitost je jihovýchodního směru. Většina rozlohy lokality je již zainvestován, je zde provedeno základní technické vybavení, včetně parcelace, na části pozemků jsou již stavby pro bydlení, ostatní stavební pozemky jsou v současné době bez využití. Východní výběžek plochy SO.6.A je dopravně napojen ulicí *Královský Vrch*, ale pro využití pozemků je potřeba vybavit pozemky sítěmi technické infrastruktury.

V prostoru se nenachází žádná významná vzrostlá zeleň.

a.2. Hlavní cíle řešení

Účelem územní studie je zejména:

- upřesnění hranic mezi jednotlivými plochami využití,
- stanovení limitů pro činnosti, děje a zařízení v souladu s ÚP,
- stanovení limitů objemového a plošného uspořádání území, tj. výšková hladina zástavby, hustota zastavění jednotlivých pozemků, stavební čára, stavební hranice, napojení jednotlivých stavebních pozemků na komunikace a inženýrské sítě, požadavky na urbanistickou a architektonickou kvalitu,
- prověření v širších souvislostech návaznosti návrhu řešení ÚS zejména na základní urbanistickou kompozici a dopravní vztahy dle ÚP.

ÚS prověřuje využití lokality, ve které již došlo v předchozích letech k zainvestování většiny pozemků, realizaci komunikací a sítí technické infrastruktury. Prověřením stavu a dosavadního způsobu zastavování lokality vzešla nutnost doplnění regulací v obytné čtvrti tak, aby byl v nově tvořené lokalitě zachován na stavebních pozemcích dostatečný podíl zeleně a byly dodrženy dostatečné odstupy mezi jednotlivými objekty. Po odborném posouzení se stanovuje max. zastavěnost stavebních pozemků pro bydlení na 30%. Zbývajících min. 70% z výměry pozemku zůstane nezastavěných, vyčleněných pro soukromou zeleň.

V lokalitě jsou kromě stavebních pozemků a dopravní infrastruktury vymezena veřejná prostranství, která slouží a nadále budou sloužit jako zázemí pro rekreační činnosti pro veřejnost. Doplněním regulativ v území jsou vytvořeny předpoklady pro realizaci příjemného obytného prostředí.

b) Podmínky pro vymezení a využití pozemků

Podmínky pro vymezení a využití území vyplývají především z platného ÚP.

b.1. Podmínky vyplývající z ÚP

Územní plán Adamov, který zpracovala firma A+U Design, s.r.o. v červnu 2008 pod vedením Ing.arch. Jiřího Brůhy vydaný Zastupitelstvem obce Adamov, nabyt účinnosti 16.6.2008. ÚP řeší celé správní území obce Adamov.

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 umístování) 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 zastavitelné plochy smíšené obytné (SO.6.A) a plochy dopravní infrastruktury (DI.2.A).

Z územního plánu, kapitoly f) „Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití, přípustného využití, nepřipustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek krajinného rázu“ **vyplývá**:

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

„1. Plochy pro bydlení

SO – smíšená obytná funkce

a. Hlavní využití:

Zastavitelné území pro obytné a s nimi související zařízení, činnosti a děje poskytující služby pro bydlení, případně rekreační bydlení, převážně v nízkopodlažních rodinných, řadových, rekreačních nebo vila domech, případně nízkopodlažních bytových domech nebo rezidenčních domech. S ohledem na urbanistickou koncepci vyžadovanou vazbu na přírodní prostředí je vhodné, aby pozemky a plochy na přechodu do volné krajiny byly zastavovány pouze přízemními objekty (s možností využití podkroví) na větších pozemcích. Přípustné jsou rovněž činnosti, děje a zařízení poskytující nevýrobní služby zdravotní, sociální, vzdělávací, ubytovací, stravovací, občanské vybavenosti, sportovní a rekreační, nepřekračující svým významem místní dosah a nerušící obytnou funkci nad míru přípustnou. Součástí těchto ploch musí být i odpovídající počet parkovacích a odstavných stání vyvolaných přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím.

b. Přípustné využití:

Činnosti, děje a zařízení drobných výrobních služeb, drobných řemeslných dílen, drobných chovatelských a pěstitelských činností za účelem samozásobení (ve venkovských částech), nenarušující svým charakterem a provozem okolní obytnou funkci nad míru přípustnou, zařízení technické a dopravní infrastruktury nezbytné pro obsluhu území.

c. Nepřípustné využití:

Činnosti, zařízení a děje, které svým charakterem a provozem narušují obytné a životní prostředí a obecně závazné předpisy o ochraně zdraví pro tento způsob využití území. Nepřípustné je zřizovat na těchto územích zejména: výrobní a průmyslové provozovny, nákupní zařízení, zábavní zařízení (diskotéky, noční kluby apod.), kapacitní chovy živočišné výroby a pěstitelské činnosti, nákupní zařízení, parkovací a odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, zařízení dopravních služeb (autoservisy, autobazary), čerpací stanice pohonných hmot.

d. Podmínky prostorového uspořádání:

Pro tyto plochy jsou přípustná maximálně dvě nadzemní podlaží (dále jen NP) u rodinných, řadových, rekreačních a vila domů, s možností podsklepení nebo nadstavby podkroví. U nízkopodlažních bytových a rezidenčních domů je přípustná maximálně tři NP, s možností podsklepení nebo využití podkroví bez nadstavby (to znamená, že výška nadezdívky nad posledním plným podlažím nepřesáhne 0,30 m). Nadstavba podkroví je přípustná maximálně do výšky 1,30 m nad úroveň stropu posledního plného podlaží.

Pro tyto plochy je stanovena zastavitelnost maximálně 25% u rekreačních, rezidenčních a vila domů, 35% u rodinných domů, 50% u řadových a nízkopodlažních bytových domů, přičemž do zastavěných ploch se nezapočítávají malé vodní plochy (včetně bazénů) a plochy zadržující vegetačními tvárnici.

V lokalitách, které zasahují do ochranného pásma lesa (50 m od okraje lesa) musí být zástavba zejména bytová, umístována 20 – 25 m od okraje lesa, aby nemohlo docházet k ohrožení PUPFL nebo omezení lesnického hospodaření na nich.

6. Plochy dopravní infrastruktury

DI – dopravní infrastruktura

a. Hlavní využití:

Území určené pro dopravu v pohybu na pozemních komunikacích :

- dálnice a rychlostní komunikace : území pro koridory dopravně nadřazených rychlostních komunikací celostátního až mezinárodního významu

- *sběrné komunikace : území pro silnice a komunikace II. třídy jimiž se rozumí území hlavních dopravně nadřazených sběrných komunikací, určených pro soustředěný dopravní provoz – funkční skupiny B*
- *obslužné komunikace vybrané : území pro silnice III. třídy, místní komunikace III. třídy-vybrané, jimiž jsou veřejně přístupné komunikace zařazené do hlavní dopravní struktury obce funkční skupiny C (bývalé C1)*
- *obslužné komunikace ostatní: území pro místní komunikace III. třídy ostatní – vybrané, jimiž jsou veřejně přístupné komunikace zařazené do dopravní struktury obce – funkční skupiny C (bývalé C2, C3)*
- *trasy pro pěší a cyklisty : území veřejně přístupných komunikací a stezek s omezenou nebo vyloučenou motorovou dopravou*
- *železnice: území pro železniční tratě a jejich tělesa, včetně ostatních souvisejících zařízení a objektů*
- *ostatní dopravní zařízení : územní s převahou dějů, činností a zařízení pro hromadnou dopravu včetně technického zázemí (vozovny, točny, stanice a zastávky veřejné hromadné dopravy)*
- *ostatní zařízení pro dopravu v klidu: parkoviště, parkovací a odstavná stání*

b. Přípustné využití:

Zařízení a plochy pro obsluhu automobilové dopravy a služby pro motoristy, opravy, servisy, čerpací stanice PHM, autosalony, autobazary a zařízení určené pro parkování a zřizování hromadných odstavných parkovacích stání a hromadných garáží.

c. Nepřípustné využití:

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

d. Podmínky prostorového uspořádání:

Pro tyto plochy je stanovena výšková hladina pro objekty max. 2 NP, v případě technologických objektů se výšková hladina nestanovuje. Pro tyto plochy může být v odůvodněných případech zastavitelnost až 100%.

b.2. Podmínky vyplývající ze „Zadání“ ÚS

Byly splněny všechny podmínky vyplývající ze zadání územní studie.

▪ **Požadavky ze zadání ÚS**

ÚS je zpracována v souladu s požadavky zadání ÚS, které stanovil pořizovatel.

▪ **Rozsah zpracování**

ÚS je zpracována dle § 30 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a přiměřeně v rozsahu dle přílohy č.11 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů. ÚS je zpracována v souladu s OOP.

V rámci zpracování návrhu ÚS nevyplývala ve smyslu přílohy č. 11 vyhl. č. 500/2000 Sb., v pl. znění, potřeba stanovit pořadí změn v území (etapizaci).

▪ **ÚS obsahuje:**

A. Textovou část

B. Grafickou část:

- B.1. Výkres širších vztahů** s návazností na sousední území s vyznačením hranic řešeného území (měř. 1: 5 000)
- B.2. Hlavní výkres** s hranicí řešené plochy, vymezení a využití jednotlivých stavebních pozemků s graficky znázorněnými objemovými a prostorovými regulativy, včetně řešení napojení na technickou infrastrukturu a řešení dopravy (měř. 1 : 1000),
- B.3. Výkres sítě technické infrastruktury** (měř. 1 : 1000)
- B.4. Výkres vlastnických vztahů** (měř. 1:1000)
- B.5. Výkres koordinační situace** s urbanistickým řešením ploch, navrženou zástavbou, ochrannými pásmy a limity (měř. 1:1000)

c) Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

Sítě dopravní a technické infrastruktury jsou v lokalitě stávající, oblast je zainvestovaná, připravená pro výstavbu. Zákres sítí vychází z existence sítí obdržené od správců sítí. Výjimku představují pozemky č. 60 – č. 66 umístěné při východní části ulice Královský Vrch, které je nutné před budoucím využitím napojit na inženýrské sítě.

Území je dotčeno ochrannými pásmy sítí - ochrannými pásmy venkovního vedení VN elektrické energie, trasou vedení komunikační sítě, ochranným pásmem STL plynovodu, ochrannými pásmy vodovodního a kanalizačního řadu.

Celá lokalita se nachází v poddolovaném území, PVO Třebotovice – ochranném pásmu radaru Třebotovice, ochranném pásmu letiště a v území s archeologickými nálezy III. kategorie.

d) Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

d.1. Podmínky vyplývající z ÚP

Architektonické a urbanistické hodnoty nejsou řešením územní studie dotčeny. V řešeném území nejsou evidovány nemovité kulturní památky zapsané v ústředním seznamu.

d.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. 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.

e) Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí

Celý prostor má charakter zastavitelného území, neboť je pevně a neproniknutelně sevřen okolní zástavbou sídel Adamov, Rudolfov a Hůry. Z výše položených partií lokality se nabízejí krásné dálkové pohledy na Českobudějovickou pánev a tento vztah funguje i opačným směrem: řešená lokalita se velmi dobře uplatňuje v dálkový pohledech směrem od krajského města. Z tohoto důvodu byl zvolen takový typ parcelace, kdy méně rozlehlé pozemky jsou umístěny v nižší části lokality a rozlehlější stavební pozemky v jejich nejvyšších partiích.

V území je ve smyslu vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území (v platném znění) vymezen prostor veřejného prostranství (včetně komunikací) o rozloze cca 0,65 ha, což odpovídá cca 9% z celkové výměry řešeného území.

e.1. Řešení zeleně

Stav

Řešené území je 66 stavebních pozemků, v současnosti jsou na 26 pozemcích realizovány stavby zapsané v katastru nemovitostí, pro 3 pozemky (č. 8, 14 a 40) jsou vydány stavební povolení pro stavby rodinných domů. Tzn. využita je necelá polovina pozemků (45%). Zastavěnost využitých jednotlivých pozemků se pohybuje v rozmezí ze 10-30%. Nezastavěné části pozemků jsou využívány jako zahrady.

Návrh

Návrh zeleně vychází z celkového architektonického návrhu členění řešeného území. Navrženou zeleň je možné rozdělit do dvou skupin:

- Veřejná prostranství - zeleň
- Plochy pro bydlení – smíšené obytné

Veřejná prostranství - zeleň – jedná se o plochy zelených pásů podél komunikací, pruh vymezený v ulici Jižní a rozlehlější plochu ve východní části ulice Královský Vrch, která je vymezena pro rekreační účely i vedení sítí technické infrastruktury. V těchto plochách je možné umísťovat liniovou zeleň a to vždy s ohledem na polohy vjezdů na jednotlivé stavební pozemky a zejména jejich rozhledové poměry.

Plochy pro bydlení – smíšené obytné - jedná se o stavební pozemky, které jsou určeny k zastavění maximálně ze 30%, zbývající plocha (min. 70%) bude využívána jako soukromé zahrady.

e.2. Vyhodnocení odnětí ZPF

Vyhodnocení důsledků rozvoje řešeného území na zemědělském půdním fondu je provedeno v rámci platného územního plánu. Menší část ze západu lokality se nachází ve II. třídě ochrany zemědělského půdního fondu, zbývající většina výměry řešeného území je na V. třídě ochrany zemědělského půdního fondu.

K záboru půdy náležící do ZPF je nezbytný souhlas s odnětím půdy příslušného orgánu ochrany ZPF, který je nezbytný k vydání rozhodnutí podle zvláštních předpisů - § 9 odst.1-6 zákona. č. 334/1992 Sb. v platném znění.

Údaje o skutečných investicích do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti

Žádné investice do půdy za zlepšení půdní úrodnosti zde navrženy nejsou. Nedochozí zde k žádnému porušení areálů a staveb zemědělské prvovýroby ani zemědělských usedlostí. Návrhem nedochází k porušení opatření k zajištění ekologické stability krajiny. Hranice územních obvodů obcí a hranic katastrálních území jsou znázorněny v grafické části.

e.3. Vyhodnocení odnětí PUPFL

Řešením urbanistické studie nedojde k odnětí PUPFL ani k dotčení ochranného pásma lesa.

e.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 území. Celé řešené území je evidováno jako stávající poddolované území plošné, název „Rudolfov u Českých Budějovic“, surovina: polymetalické rudy, s projevy: haldy, propadliny, otevřená ústí.

f) Podmínky pro ochranu veřejného zdraví

f.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 a otáčení vozidel požární ochrany. Odstupy a příjezd k jednotlivým objektům bude předmětem projektové dokumentace jednotlivých objektů a areálů. Požárně nebezpečný prostor jednotlivých domů nebude zasahovat na cizí pozemky. Na vodovodních řadech budou umístěny nadzemní hydranty, které budou sloužit k požárním a k provozním účelům. Přesný počet, dimenze a místa osazení hydrantů bude řešen v dalším stupni projektové dokumentace.

f.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.

g) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření

Do řešeného území zasahují veřejně prospěšné stavby vymezené v ÚP. Stavby byly respektovány v rámci příprav a realizace ZTV pro řešenou lokalitu a byly již, s výjimkou východní části území, realizovány. Realizované VPS dle ÚP jsou V.4.A., P.6.A., D.2.A. (ulice Jižní), D.3.A, P.6.A., K.d.2.A., K.d.3.A., K.s.5.A., E.1.A., V.3.A. (ulice Královský Vrch). Pro realizaci části veřejně prospěšných staveb v úseku ulice Královský Vrch – Borová x hranice s k.ú. Rudolfov u Č.B., kde nejsou realizovány stávající sítě (vodovod, plynovod, splašková kanalizace, vedení el. energie, plynovod), je vymezen pruh veřejného prostranství podél stávající komunikace o šířce 4,5 m pro umístění inženýrských sítí vymezených v ÚP pod označením P.6.A., K.s.5.A, V.4.A. Stavby D.3.A i K.d.3.A jsou již realizovány.

h) Druh a účel umísťovaných staveb, urbanistická koncepcie

Územní studie je zpracována na základě žádosti obecního úřadu Adamov. Urbanistická koncepcie v řešeném území vychází z charakteru, konfigurace a místních podmínek území. Studie respektuje podmínky vyplývající z územního plánu obce Adamov a ze současné podoby nově vytvářené obytné čtvrti. V rámci řešeného území jsou umísťovány rodinné domy na samostatných stavebních pozemcích, dopravní a technická infrastruktura včetně parcelace je téměř dokončena, výjimku tvoří pozemky č. 60-66 umístěné při východní části lokality.

Lokalita je rozčleněna na 66 stavebních pozemků, přičemž některé se skládají z více pozemků ve vlastnictví jednoho majitele. Pro přehlednost je v grafické části vyznačeno rozhraní jednotlivých stavebních pozemků, pozemky jsou očíslovány a je uvedena jejich výměra. U již využitých resp. zastavěných pozemků je v % uvedena jejich zastavěnost, která se pohybuje od 10-30%.

V současnosti je na 66 stavebních pozemcích postaveno 26 rodinných domů. Stavby svým umístěním až na výjimky splňují odstup od komunikace v délce 5 metrů. Pro stavby na stavebních pozemcích č. 8, č. 14 a č. 40 jsou schválené projektové dokumentace na stavby rodinných domů.

Návrhem ÚS dochází k nastavení regulace v podobě vymezení stavební (uliční) čáry a stavební hranice.

V řešené lokalitě jsou stavební objekty uvažovány ve formě individuálních rodinných domů (RD), s přípustnými doplňkovými stavbami ke stavbě hlavní.

Celková sumarizace

Plocha řešeného území.....	7,17 ha
Plocha stavebních pozemků (č.1-66) (včetně stávajících staveb)	6,520 ha
Plocha komunikací (vč. chodníků)	0,465 ha
Plocha veřejných prostranství – zeleně	0,185 ha

i) Podmínky plošné a prostorové regulace

i.1. Regulační prvky plošného uspořádání

V rámci řešeného území se vymezují následující plochy s rozdílným způsobem využití.

i.1.1. Plochy pro bydlení – smíšené obytné

Hlavní využití:

Zastavitelné území pro individuální rodinné bydlení.

Přípustné využití:

Přípustné jsou rovněž 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. Součástí těchto ploch musí být i odpovídající počet parkovacích a odstavných stání vyvolaných přípustným využitím.

Nepřípustné využití:

Činnosti, zařízení a děje, které svým charakterem a provozem narušují obytné a životní prostředí a obecně závazné předpisy o ochraně zdraví pro tento způsob využití území. Nepřípustné je zřizovat na těchto územích zejména: výrobní a průmyslové provozovny, nákupní zařízení, zábavní zařízení (diskotéky, noční kluby apod.), kapacitní chovy živočišné výroby a pěstitelské činnosti, nákupní zařízení, parkovací a odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, zařízení dopravních služeb (autoservisy, autobazary).

Podmínky prostorového uspořádání:

Pro tyto plochy je přípustné jedno nadzemní podlaží (dále jen NP) s možností obytného podkroví, s možností podsklepení. Nadstavba podkroví je přípustná maximálně do výšky 1,3m nad úroveň stropu posledního plného podlaží.

Pro tyto plochy je stanovena zastavitelnost maximálně 30% přičemž do zastavěných ploch se nezapočítávají malé vodní plochy (včetně bazénů) do 20m² a plochy zadrážděné vegetačními tvárnici.

Výměra jednotlivého stavebního pozemku po případné re parcelaci musí být **minimálně 1000 m²** (stavební pozemek může být tvořen více pozemky ve vlastnictví jednoho majitele).

V rámci výstavby navržených domů a stavebních pozemků 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.

Podrobná definice regulativ je uvedena v kapitole „**i.2. Podmínky plošné a prostorové regulace**“.

i.1.2. Plochy veřejných prostranství – zeleň

Hlavní využití:

Plochy veřejné zeleně, parků, parkově upravená veřejně přístupná prostranství, sloužící zejména jako zázemí pro odpočinek a rekreační aktivity, vymezená v zastavěném území. Zeleň zřizovaná za účelem urbanistického, architektonického, optického a hygienického účelu a důvodu.

Přípustné využití:

Součástí těchto ploch jsou rovněž chodníky, stezky pro pěší a cyklisty, vjezdy na pozemky, městský mobiliář, dětská hřiště a stavby drobné architektury. Zřizovat a provozovat zařízení a sítě technické infrastruktury, nezbytné pro funkci a provoz města, za předpokladu, že budou citlivě začleněny do tohoto území, drobné církevní a kulturní stavby za předpokladu, že svým charakterem a doprovodnými funkcemi (parkování, rozptylové prostory), nenaruší charakter tohoto území a majoritu zeleně, přípustné jsou umělé vodní plochy vyžadující technické zázemí. Přípustné je umísťovat účelové komunikace pro obsluhu přilehlých parcel, chodníky pro pěší.

Nepřípustné využití:

Nepřípustné je využití, které narušuje majoritu zeleně. Nepřípustná je jakákoliv činnost, která by svým charakterem narušovala obytné prostředí okolní bytové zástavby.

Podmínky prostorového uspořádání:

Nestanovují se.

i.1.3. Plochy dopravní infrastruktury

• **DI – dopravní infrastruktura**

Hlavní využití:

Území určené pro dopravu v pohybu na pozemních komunikacích :

- **místní obslužná komunikace:** území pro místní komunikace, jimiž jsou veřejně přístupné komunikace

- **obytná zóna:** pozemní komunikace, kterou mohou využívat v celé její šířce chodci, řidič smí jet nejvýše 20km/h a dbát zvýšené ohleduplnosti vůči chodcům, které nesmí ohrozit. Stání je dovoleno jen na místech označených jako parkoviště

- **sjezd:** veřejné či soukromé plochy, které zajišťují přístup na soukromé pozemky

- **chodník:** část pozemní komunikace, která slouží chodcům k přesunu po délce komunikace

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, zeleň veřejná (zejména izolační a doprovodná).

Stavby a zařízení technické infrastruktury, zastávky hromadné dopravy.

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

Nestanovují se.

i.2. 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:

i.2.1. Parcelace pozemků vychází z údajů Katastru nemovitostí, přičemž některé stavební pozemky jsou tvořeny z více pozemků ve vlastnictví jednoho majitele, proto je v grafické části vyznačeno i rozhraní jednotlivých stavebních pozemků.

V případě reparcelace a vzniku nových stavebních pozemků, je vždy nutné zachovat principy komunikační kostry, doložit zakres do situace s předpokládaným novým dělením bloku, dodržet minimální šířky a hloubky umožňující umístění navrhované stavby a zachovat zákonné odstupy u všech stavebních pozemků. Výměra každého stavebního pozemku po případné reparcelaci musí být **minimálně 1000 m²**, přičemž stavební pozemek může být tvořen více pozemky ve vlastnictví jednoho majitele.

i.2.2. Procento zastavitelnosti – stanovuje maximální plochu stavebního pozemku možnou k zastavění objekty, včetně všech zpevněných ploch, udává se v procentech, přičemž do zastavěných ploch se nezapočítávají malé vodní plochy (včetně bazénů) do 20 m² a plochy zadlážděné vegetačními tvárniciemi.

- u jednotlivých stavebních pozemků s využitím „*plochy pro bydlení - smíšené obytné*“ se stanovuje maximální zastavitelnost **30%**

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

i.2.3. Obecná výška zástavby, která se pro tyto účely reguluje takto (NP=nadzemní podlaží):

- **výška zástavby** je stanovena počtem **max. 1 NP s možností obytného podkroví**. Nadstavba podkroví je přípustná maximálně do výšky 1,3 m nad úroveň stropu posledního plného podlaží.
- úroveň podlahy (±0) 1. NP bude **max. 0,9 m** nad úroveň původního terénu (**vyjma** pozemků s úrovní podlahy pevně definovanou, tj. pozemek č. 4, č. 5, č. 12, č. 13, č. 14, č. 60, č. 61, č. 62, č. 63, č. 64, č. 65 a č. 66);
- **původní terén** - stanovuje se jako průměr výšek původního terénu ve vnějších rozích navrhované stavby, u pozemků č. 4, č. 5, č. 12, č. 13, č. 14, č. 60, č. 61, č. 62, č. 63, č. 64, č. 65 a č. 66 je stanovena úroveň podlahy objektu **ve výkresové části** (viz. B.2. Hlavní výkres a B.5. Výkres koordinační situace)
- maximální výška hřebene (u rovných střech = výška atiky) je označena písmenem V, stanovuje se na **max. 7 m (5,0 m u pozemku č. 14)** nad původní terén
V případě možného obytného podkroví je v grafické příloze vyznačeno matematické znaménko +;
V případě možnosti podsklepení v grafické příloze vyznačeno matematické znaménko - .

i.2.4. Regulace polohy (v grafické části)

- stavební (uliční) čára - hranice mezi pozemky a veřejným prostranstvím nebo veřejným komunikačním prostorem, udává hranici plochy určené k zastavění a zároveň povinnou polohu hlavního objemu objektů rodinných domů (RD) na pozemcích vůči vnějšímu okolí bloku.

Stavební čára **je nepřekročitelná. Podkročitelná je max. o 3,0 m.**

Před vjezdem do garáže, tvoří-li součást hlavního objektu, nebo i před samostatnou garáží či krytým odstavným parkovacím stáním (parkovací stání kryté z boku či shora) 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 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).

- stavební hranice – udává rozhraní mezi zastavitelnou a nezastavitelnou částí pozemku

- je nepřekročitelná (s výjimkou výše uvedeného odstavce),
- je podkročitelná směrem dovnitř bez omezení,
- ve všech případech je nutno dodržet zákonem stanovené odstupy.

i.2.5. Objemy a tvary zástavby

V řešené lokalitě jsou stavební objekty uvažovány ve formě individuálních rodinných domů (RD), s přípustnými doplňkovými stavbami ke stavbě hlavní.

Střecha: tvary střech rodinných domů nejsou regulovány, povolený sklon střechy 0°-40°.

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

i.1. Návrh řešení dopravy

Převážná část lokality je již zainvestovaná, s dopravní i technickou infrastrukturou a vjezdy na stavební pozemky. Výjimku tvoří pozemky umístěné při ulici Královský Vrch západně od ulice Borová, kde je v současnosti pouze stávající komunikace s dešťovou kanalizací. Pro umístění inženýrských sítí v tomto úseku je podél ulice Královský Vrch vymezen pruh s využitím *veřejné prostranství – zeleň* o šířce 4,5m. Šířku pruhu je přípustné upravit v navazující PD za podmínky, že se uspořádání sítí po odsouhlasení správců sítí do koridoru menší šířky; případně rozšířit v opačném případě.

Území ÚS je rozparcelováno s vymezením 66 stavebních pozemků, přičemž některé stavební pozemky jsou tvořeny více pozemky.

Dopravně je lokalita napojena západovýchodně vedoucími místními obslužnými komunikacemi (*ulice Královský Vrch a ulice Slunečná*), které dopravně propojují *ulici Horní* a silnici II. třídy *II/634*, v obci Rudolfov značenou jako *Třeboňská*. Dopravní skelet doplňuje místní obslužná komunikace *ulice Jižní* vedoucí severním směrem od kruhové křižovatky *na ulici Královský Vrch* a dále pak komunikace typu „obytné zóny“ propojující vertikálně hlavní dopravní skelet (*ulice Nad Vodárnou, Souběžná a Borová*).

▪ Odstavení vozidel

V rámci vymezení navržených domů a stavebních pozemků 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** (nekrytá, krytá či garážová) na jeden stavební pozemek

i.2. Vodohospodářské řešení

V řešeném území je vybudovaný vodovodní řad a přípojky na jednotlivé stavební pozemky, je vyřešeno odkanalizování území realizovaným jednotným kanalizačním řadem, na stavebních pozemcích jsou vyvedeny přípojky. V severozápadní části řešeného území je umístěna čerpací stanice vod „*ČSV 2 Slunečná*“.

Pro východní část území, pozemky č. 60-66, je navržen zásobovací vodovodní řad a splašková kanalizace v zeleném pruhu umístěném severně podél stávající komunikace.

U veškeré výstavby 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.

i.3. Zásobování elektrickou energií, rozvody NN

▪ Elektrifikace

Územím prochází od severu k jihu venkovní vedení VN 22kV. V severozápadní části území je realizovaná kompaktní zděná trafostanice VN.

▪ Kabelové rozvody NN

Jednotlivé stavební pozemky jsou napojeny na kabelový rozvod elektrické energie, zakončený na hranici pozemků v pilíři s kabelovou skříní NN. Pro východní část území, pozemky č. 60-66, je navržen kabelový rozvod NN v zeleném pruhu umístěném severně podél stávající komunikace. V navazující PD bude navrženo připojení pozemků č. 60-66 kabelovým rozvodem, kabely budou smyčkovány do skříní v pilířích na hranicích parcel, kde budou umístěny i elektroměrové rozvaděče.

j.4. Veřejné osvětlení

Veřejné osvětlení je realizováno, kabely VO jsou uloženy v chodnicích či zelených pásích podél komunikací, stožáry VO podél komunikací ve vzdálenosti 30-40m od sebe. Výhledově je navrženo doplnění kabelů VO ve východní části území v úseku při ulici Královský Vrch od pozemku č. 60 východně pro hranici katastrálního území (tj. k pozemku č. 66).

j.5. Zásobování plynem

Území je napojeno na STL plynovod, rozvody jsou vedeny v komunikaci a zakončeny přípojkou a hlavním uzávěrem plynu /HUP/ na hranici pozemku. Pro východní část území, pozemky č. 60-66, je navržen STL plynovod v zeleném pruhu umístěném severně podél stávající komunikace. V navazující PD bude navrženo připojení pozemků č. 60-66 a umístění sdružených pilířů. Plynifikace území není podmínkou.

j.6. Nakládání s odpady

V řešeném území se vzhledem k navrženému funkčnímu 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.

j.7. Slaboproudé rozvody

V řešeném území je stávající podzemní rozvod sítí elektronických komunikací.

k) Podmínky pro vymezená 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:

- ochranného pásma vzdušného vedení VN
- ochranné pásmo trafostanice
- ochranné pásmo vedení el. energie
- ochranného pásma STL plynovodu
- ochranné pásmo vodovodního řadu
- ochranné pásmo kanalizačního řadu
- ochranného pásma sítí elektronických komunikací
- území s archeologickými nálezy III. kategorie
- poddolované území - plošné
- PVO Třebotovice - ochranné pásmo radaru Třebotovice
- ochranných pásem ostatních sítí technické infrastruktury.

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

Řešené území nezasahuje do žádných vymezených ani navrhovaných prvků ÚSES.