

ÚZEMNÍ STUDIE

„Dlouhé Role1, lokalita č.19 a lokalita č.20 - Včelná“

TEXTOVÁ ČÁST

Pořizovatel:	Obecní úřad Husova 2012 Včelná 373 82
Zástupce pořizovatele:	Ing. Libuše Pfauserová Nová 409/1 Rudolfov 373 71
Objednatel:	Projekt S+V s.r.o Nám. Přemysla Otakara II. č 127/38 České Budějovice 370 01
Zhotovitel:	HB PENTA s.r.o. Senovážné nám, 1 České Budějovice 370 01
Zodpovědný projektant	ing. arch. Petr Heteša
Datum:	duben 2018

OBSAH:

1. Vymezení plochy, hlavní cíle řešení
 - a. Vymezení řešeného území
 - b. Hlavní cíle řešení
2. Podmínky pro vymezení a využití pozemků
 - a. Podmínky vyplývající z ÚP obce včelná
 - b. Podmínky vyplývající ze zadání USO
3. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury
4. Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území
 - a. Podmínky vyplývající z ÚP Včelná
 - b. Podmínky vyplývající ze Zadání US
5. Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí
 - a. Řešení zeleně
 - b. Vyhodnocení odnětí ZPF
 - c. Vyhodnocení odnětí PUPFL
 - d. Vymezení ploch přípustných pro dobývání ložisek nerostů a ploch jeho technické vybavenosti
6. Podmínky pro ochranu veřejného zdraví
 - a. Požární ochrana a ochrana obyvatelstva
 - b. Ochrana veřejného zdraví
7. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření
8. Druh a účel umísťovaných staveb, urbanistická koncepce
9. Podmínky plošné a prostorové regulace
 - a. Regulační prvky plošného uspořádání
 - b. Regulační prvky prostorového uspořádání a architektonického řešení
10. Podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, nakládání s odpady
 - a. Návrh řešení dopravy
 - b. Vodohospodářské řešení
 - c. Zásobování elektrickou energií
 - d. Telefonní rozvody
 - e. Zásobování teplem a plynem
 - f. Nakládání s odpady
11. Podmínky pro vymezená ochranná pásma. Limity území
12. Podmínky pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability

Předmětná Urbanistická studie je zpracována v souladu s § 30 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů a s příslušnými prováděcími vyhláškami, zejména s vyhláškou č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti ve znění pozdějších předpisů, v rozsahu přiměřeném dle přílohy 11 této vyhlášky a v souladu s kap. k) výrokové části OOP. Respektuje i vyhl. Č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území v platném znění (§7).

1. VYMEZENÍ PLOCHY, HLAVNÍ CÍLE ŘEŠENÍ

A) VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Zpracovávaná lokalita se nachází v severovýchodní části obce Včelná. Území je svažité směrem k severu a průměrná nadmořská výška je 407,00 m nad mořem. Výměra řešeného území činí 110.998,45 m² (11,1 ha)

Jedná se o území, které je v platném územním plánu obce Včelná označeno jako bydlení nízkopodlažní (19B) a smíšené obytné (20Sb) a Plochy veřejné zeleně (Pz).

Na straně západní je území vymezeno stávajícím sídlištěm rodinných domů, napojeným na komunikaci III. třídy Č. Budějovice – Římov.

Na straně severní je pak vymezeno koridorem ochranného pásma pro komunikaci Jižní tangenta – České Budějovice.

Na straně východní je to pak vedení vodovodu a elektrického vzdušné vedení vysokého napětí.

Na straně jižní je to pak železnice a její ochranné pásmo.

Oproti územnímu plánu byly z řešeného území vypuštěny část území ležící západně (resp. severozápadně) od pozemků p.č. 723/268, 723/521, 723/453 a 723/185. V této lokalitě byl již vybudován bytový dům včetně parkovacích stání a předzahrádek na základě stavebního povolení (Stavební úřad magistrátu města české Budějovice, Zn. SU/740/2012Pa ze dne 28. 3. 2012). Z těchto důvodů předmětnou plochu již nelze se zpětnou platností řešit.

Na tuto plochu se vztahuje řešení z předešlého územního plánu, kde bylo určeno její funkční využití, včetně regulativů.

B) HLAVNÍ CÍLE ŘEŠENÍ

Hlavním cílem územní studie Dlouhé role v k.ú. Včelná je podrobné řešení vymezeného území pro uvedenou lokalitu, a to zejména:

- a) Upřesnění hranic mezi jednotlivými plochami v řešeném území
- b) Stanovení limitů pro činnosti, děje a zařízení v souladu s ÚP
- c) Stanovení limitů objemového a plošného uspořádání území, tj. výšková hladina zástavby, hustota zastavění jednotlivých pozemků, uliční čára, stavební hranice, napojení jednotlivých stavebních parcel na komunikace a inženýrské sítě, požadavky na urbanistickou a architektonickou kvalitu zástavby
- d) Respektování a převzetí navržených veřejně prospěšných staveb
- e) Prověření širších souvislostí v návaznosti návrhu řešené územní studie na základní urbanistickou kompozici, dopravní vztahy dle územního plánu.

Při zpracování územní studie byly respektovány následující podklady

- územní plán obce Včelná (ing. arch. Ťukalová 2012)
- snímek pozemkové mapy příslušného území
- zadání územní studie (ing. Pfauserová 2012)
- požadavky objednatele (S plus V Projekt s.r.o. České Budějovice)
- posouzení Krajského úřadu Jč.kraje, OREG ze dne 7.12.2017 zn. KUCBX00OPB97
- jednání se správci sítí a ostatními dotčenými orgány
- místní šetření, fotodokumentace

2. PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ

Podmínky pro vymezení a využití pozemků vyplývají především ze schváleného územního plánu obce Včelná a Zadání územní studie.

a) PODMÍNKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNÍHO PLÁNU

Územní studie vychází z urbanistické koncepce a koncepce řešení sítí dopravní a technické infrastruktury stanovené ve schváleném územním plánu obce včelná.

V rámci řešeného území jsou respektovány veškeré stanovené funkční typy, jejich konkrétní uspořádání je specifikováno na základě provedené analýzy území, programových požadavků objednatele a zejména potřeb bezkonfliktního provozního a funkčního uspořádání celé zóny.

b) PODMÍNKY VYPLÝVAJÍCÍ ZE ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Zadání územně plánovacího podkladu zpracovala ing. Libuše Pfauserová. Územní studie respektuje pokyny obsažené v Zadání a upřesňuje je dle místních podmínek.

3. PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání sítí veřejné infrastruktury vycházejí především z existence a trasování stávajících inženýrských sítí a jejich ochranných pásem v řešeném území a navazujícím okolí. Existence sítí v rámci přípravných prací byla ověřena u jejich správců či majitelů.

4. PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ

A: PODMÍNKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE VČELNÁ

Řešené území obsahuje tři funkčně různé bloky, a to jednak **19 B, 20 Sb a Pz**.

Území 19B - Bydlení nízkopodlažní

a) hlavní využití

- bydlení v rodinných domech

b) Přípustné využití

- místní a účelové komunikace, pěší cesty, cyklistické trasy a cesty

- veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně
- prvky drobné architektury a mobiliář pro relaxaci
- dětská hřiště
- ochranná a izolační zeleň

Pozemky dalších staveb a zařízení lokálního významu, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše:

- Maloobchodní a stravovací služby
- Ubytovací a sociální služby (penziony, domy s pečovatelskou službou)
- Zařízení péče o děti, školská zařízení
- Zdravotnická zařízení
- Stavby a zařízení pro kulturní a církevní účely
- Sportovní zařízení
- Související technická a dopravní infrastruktura
- Parkovací stání, odstavná stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným využitím území (řešit na vlastním pozemku v rámci stavby, minimálně 2 stání na 1 rodinný dům)
- Protipovodňová opatření, protierozní opatření a retenční opatření a ochrana před povodněmi

c) Podmínečně přípustné využití

- Umístění staveb s chráněnými vnitřními i venkovními prostory v plochách zatížených hlukem (v blízkosti silnice III. třídy, i mimo ochranná pásma) – je možné pouze za podmínky, že v dalším stupni projektové dokumentace bude prokázáno, že nebudou překročeny maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech.
- Drobné řemeslné dílny jako součást objektů pro bydlení – pokud hranice negativních vlivů nepřekročí vlastní pozemek a nebude narušovat sousední pozemky

d) Nepřípustné využití

- jiná než hlavní, přípustná a podmíněčně přípustná využití
- Veškeré stavby a činnosti (včetně zařízení chovatelských a pěstitelských) jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují přípustnou mez limity zátěže, nebo režim stanovený v příslušných předpisech, vyhláškou a příslušnými hygienickými normami
- Veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména:
 - o Stavby a činnosti náročné na dopravní obsluhu
 - o občanské vybavení o výměře větší než 500 m² podlahové plochy
 - o stavby pro výrobu
 - o pozemky pro budovy obchodního prodeje o výměře větší než 1000 m²
 - o velkokapacitní stavby pro dopravu
 - o velkokapacitní stavby technického vybavení

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A ZÁKLADNÍ PODMÍNKY OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

- součet veškerých ploch zastavěných objektem se svislou konstrukcí na pozemku bude činit max 35% plochy pozemku
- nová zástavba, přestavby a dostavby stávajících objektů budou respektovat hladinu stávající okolní zástavby

- musí zajistit bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení
- do 100 m od produktovou nebude souvislá zástavba
- samotná výstavba jednotlivých objektů RD nesmí být zahájena před vybudováním vodovodních a kanalizačních řadů. Dále 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 stavebníků.
- Podlažnost – pro 19B maximálně 1 nadzemní podlaží + podkroví

Území 20 Sb – plochy smíšené obytné

a) Hlavní využití

- pozemky staveb pro bydlení
- pozemky staveb pro nerušící výrobu a služby občanské vybavenosti

b) přípustné využití

- veřejná prostranství
- související dopravní a technická infrastruktura, místní a účelové komunikace, pěší cesty, cyklistické trasy a stezky
- parkovací stání, odstavňá stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným využitím území (řešit na vlastním pozemku v rámci stavby)
- dopravní služby nerušící bydlení
- kulturní a kultovní stavby
- stavby a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území, například řemeslné dílny, nerušící výroba a služby, zemědělství, které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní a hlukovou zátěž v území
- ochranná a izolační zeleň
- protipovodňová opatření, protierozní opatření a retenční opatření a ochrana před povodněmi

c) podmínečně přípustné využití

- umístění staveb s chráněnými vnitřními i venkovními prostory v plochách zatížených hlukem (v blízkosti silnice III. třídy, i mimo ochranná pásma) - je možné pouze za podmínky, že v dalším stupni projektové dokumentace bude prokázáno, že nebudou překročeny maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorách.
- Hřiště - pokud nebude zásadně narušovat okolí hlukem

d) Nepřípustné využití

- Umístění staveb a zařízení snižující kvalitu prostředí v této ploše - například průmyslová výroba, těžba, hutnictví, chemie, těžké strojírenství, asanační služby
- Velkoobchodní činnost, která má zvýšené nároky na dopravu, hluk apod. prodejní plochy se sortimentem potravin nad 500 m² prodejní plochy, prodejní plochy nepotravinářského sortimentu nad 1000 m²
- Veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují přípustnou mez limity zátěže, nebo režim stanovený v příslušných předpisech, vyhláškách a příslušnými hygienickými normami.
- Jiná než hlavní přípustná a podmínečně přípustná využití

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A ZÁKLADNÍ PODMÍNKY OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

- Pro lokalitu zpracovat jako součást územní studie hlukovou studii ve smyslu nařízení vlády č. 148/2006, kde budou stanoveny nezbytné odstupové vzdálenosti chráněných objektů od výše uvedených komunikací, případně navržena účinná protihluková opatření, která zajistí splnění limitu hluku pro venkovní chráněný prostor těchto staveb
- Samotná výstavba jednotlivých objektů RD nesmí být zahájena před vybudováním vodovodních a kanalizačních řadů. Dále 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 stavebníků.

Území PZ – plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň

- a) Hlavní využití
 - Parky, parkově upravená veřejná prostranství, ochranná a izolační zeleň, plochy zeleně využívané pro každodenní rekreaci, veřejně využívaná zeleň, aleje a stromořadí navazující na zastavěné území.
- b) Přípustné využití
 - Cyklistické stezky a trasy, pěší cesty, místní a účelové komunikace
 - Lávky, naučné stezky, související technická a dopravní infrastruktura a občanské vybavení slučitelné s účelem veřejných prostranství
 - Hudební pavilony, altány, pergoly, loubí, stánky, drobná architektura uličního mobiliáře
 - Drobné kultovní a kulturní stavby
 - Protipovodňová opatření, protierozní opatření a retenční opatření a ochrana před povodněmi)
- c) Podmínečně přípustné využití
 - Zřizovat a provozovat zařízení a sítě technické infrastruktury, za podmínky že budou citlivě začleněny do tohoto území a nenaruší hlavní funkci plochy
 - Hřiště, objekty, stavby a zařízení, která plní doplňkovou funkci – altány, pergoly, umělecká díla, drobné kultovní stavby – za podmínky že se jedná o plochy mimo plochy biokoridorů a biocenter
- d) Nepřípustné využití
 - Jiné než hlavní, přípustná a podmínečně přípustná využití

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu – nejsou vymezeny

PODMÍNKY VYPLÝVAJÍCÍ Z PAMÁTKOVÉ OCHRANY ÚZEMÍ

Na dotčené území se nevztahují podmínky vyplývající z památkové ochrany

5. PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

a) ŘEŠENÍ ZELENĚ

Stav – na řešeném území se nenachází žádná vzrostlá ani náletová zeleň, jde o pole.

Návrh – na jižní straně řešeného území je stávající ochranného pásma železnice a v návrhu studie (stejně jako v ÚP) je toto pásmo určeno jako veřejná zeleň. Předpokládá se zatravnění plochy a výsadba střední a vzrostlé zeleně pro zvýšení odhlučnění železnice (zvláště na jihozápadním cípu této lokality).

V prostoru kde tuto navrženou zeleň protíná vodovod a jeho ochranné pásmo bude vzrostlá zeleň vysázena tak, aby nebyla blíže než deset metrů od osy vodovodu (požadavek provozovatele).

V centru území je pak navržena nezastavitelná plocha pro potřebu soukromé zeleně.

V severní části řešeného území je pak navržen veřejný park.

Další veřejná zeleň je pak na severní straně řešeného území, v ochranném pásmu elektrického vedení vysokého napětí a plynu.

Celková plocha **veřejné zeleně** 8.340 m²
soukromá zeleň 1.790 m²

b) VYHODNOCENÍ ODNĚTÍ ZE ZPF

Vyhodnocení důsledků rozvoje řešeného území na zemědělský půdní fond bylo zpracováno metodiku dle zákona o ochraně ZPF v rámci platného územního plánu obce Včelná, kdy byla daná lokalita zařazena mezi zastavitelná území.

Žádné investice do půdy na zlepšení půdní úrodnosti zde navrženy nejsou. Návrhem nedochází k porušení opatření k zajištění ekologické stability krajiny.

c) VYHODNOCENÍ ODNĚTÍ PUPFL

Realizací návrhu nedejde k odnětí PUPFL ani k dotčení ochranného pásma lesa.

d) 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 ani poddolovaná území náchylná k sesuvům.

6. PODMÍNKY PRO OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ

a) POŽÁRNÍ OCHRANA OBYVATELSTVA

Konkrétní požární ochrana bude řešena v projektech jednotlivých objektů v území. Celkově je pak zajištěna dostatečnou dimenzí vodovodní sítě a osazení území hydranty.

b) OCHRANA VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ

V dalším stupni projektové dokumentace je nutno plně respektovat zákon č. 258/2000 Sb. O ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů. a zároveň nařízení vlády ČR č. 272/2011 Sb. o ochraně zdraví před negativními účinky hluku a vibrací.

Vymezený koridor pro budoucí výstavbu tzv. jižní tangenty a jeho šířka umožňuje realizaci případných protihlukových opatření vynucených následným provozem na plánované komunikaci.

7. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ

V řešeném území se ve schváleném územním plánu nachází tři veřejně prospěšné stavby:

E1 – trafostanice Dlouhé role,
E2 – trafostanice sever – u dráhy
K2 – kanalizace Dlouhé role

Po podrobnějším zpracování území a výpočtu jeho kapacitní náročnosti bylo zjištěno že trafostanice označené v územním plánu obce jako **E1 a E2 nejsou potřeba**, jelikož byly nahrazeny trafostanicí v jihozápadním cípu území při předešlé výstavbě (Dlouhé role I). Toto bylo projednáno a potvrzeno správcem (E.ON České Budějovice) a proto **trafostanice E1a E2 jsou z území vypuštěny**.

8. DRUH A ÚČEL UMÍSTĚVANÝCH STAVEB, URBANISTICKÁ KONCEPCE

Řešené území bezprostředně navazuje na již zastavěné území – sídliště rodinných domků, řešené v první etapě – Dlouhé role I.

Při návrhu dopravní koncepce toho sídliště již bylo počítáno s tím, že na východ od této zástavby bude realizována další obytná zástavba, a proto bylo připraveno i její komunikační napojení, a to jak na severu a na jihu, tak uprostřed.

Celkový urbanistický návrh proto vychází z těchto možností dopravního napojení a využívá všechny tři. Tím byla dána základní dopravní kostra řešeného území v ose západ - východ, která je doplněna obvodovými komunikacemi sever . jih.

Při návrhu byl respektován požadavek investora na maximální ekonomii zástavby vzhledem k rozsahu obsluhující infrastruktury (oboustranná obestavěnost komunikací).

Konkrétní urbanistický návrh pak byl také limitován stávajícími inženýrskými sítěmi a jejich ochrannými pásmy. Na severu je to vedení vysokotlakého plynu a elektrického vedení vysokého napětí, na jižní straně pak vedení železnice a jejího ochranného pásma, na straně východní vodovod a elektrické vedení vysokého napětí.

Těžištěm celého území je hlavní středová komunikace ústící ze stávajícího sídliště rodinných domů v ose východ - západ, která rozděluje řešené území na dvě nestejně velké části. Přibližně uprostřed z této komunikace vybíhají na sever parčík s možností umístění dětského hřiště (veřejná zeleň), který rozmělní pravidelný rastr zástavby a zatraktivní tak celé území. V jižní části území je pak navržen další park objezdný jednosměrnou komunikací, který vytváří přirozené těžiště této části území a zatraktivní výstavbu kolem něj.

Na jižní straně (u železnice) je pak další veřejná zeleň, která tvoří vizuální a hlukovou clonu stávající železnice. Zde se předpokládá výsadba i vysoké zeleně (v místě křížení vodovodu však min. 10 m od jeho osy).

Území je řešeno tak, aby na jeho dopravní kostru bylo možné napojit případně další výstavbu na východní straně (i když ji současný platný územní plán neumožňuje).

DRUH A ÚČEL UMÍSTOVANÝCH STAVEB

Území 19B - Bydlení nízkopodlažní

Podmínky funkčního využití

a) hlavní využití

- bydlení v rodinných domech

b) Přípustné využití

- místní a účelové komunikace, pěší cesty, cyklistické trasy a cesty
- veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně
- Prvky drobné architektury a mobiliář pro relaxaci
- Dětská hřiště
- Ochranná a izolační zeleň

Pozemky dalších staveb a zařízení lokálního významu, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše

- Maloobchodní a stravovací služby
- Ubytovací a sociální služby (penziony, domy s pečovatelskou službou)
- Zařízení péče o děti, školská zařízení
- Zdravotnická zařízení
- Stavby a zařízení pro kulturní a církevní účely
- Sportovní zařízení
- Související technická a dopravní infrastruktura
- Parkovací stání, odstavná stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustnými využitím území (řešit na vlastním pozemku v rámci stavby, minimálně 2 stání na 1 rodinný dům)
- Protipovodňová opatření, protierozní opatření a retenční opatření a ochrana před povodněmi
-

c) Podmínečně přípustné využití

- umístění staveb s chráněnými vnitřními i venkovními prostory v plochách zatížených hlukem (železnice, i mimo ochranná pásma) – je možné pouze za podmínek stanovených hlukovou studií, která je součástí této územní studie a jejíž závěry jsou zaneseny do grafické části. Tyto podmínky stanovují kdy nebudou překročeny maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorách.
- Drobné řemeslné dílny jako součást objektů pro bydlení – pokud hranice negativních vlivů nepřekročí vlastní pozemek a nebude narušovat sousední pozemky.

d) Nepřípustné využití

- jiná než hlavní, přípustná a podmínečně přípustná využití
- Veškeré stavby a činnosti (včetně zařízení chovatelských a pěstitelských), jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují přípustnou mez limity zátěže, nebo režim stanovený v příslušných předpisech, vyhláškou a příslušnými hygienickými normami
- Veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména

- Stavby a činnosti náročné na dopravní obsluhu
- občanské vybavení o výměře větší než 500 m² podlahové plochy
- stavby pro výrobu
- pozemky pro budovy obchodního prodeje o výměře větší než 1000 m²
- velkokapacitní stavby pro dopravu
- velkokapacitní stavby technického vybavení

Území 20 Sb – plochy smíšené obytné

Podmínky funkčního využití

- a) Hlavní využití
 - pozemky staveb pro bydlení
 - pozemky staveb pro nerušící výrobu a služby občanské vybavenosti

- b) přípustné využití
 - veřejná prostranství
 - souvisejí dopravní a technická infrastruktura, místní a účelové komunikace, pěší cesty, cyklistické trasy a stezky
 - parkovací stání, odstavná stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným využitím území (řešit na vlastním pozemku v rámci stavby)
 - dopravní služby nerušící bydlení
 - kulturní a kultovní stavby
 - stavby a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území, například řemeslné dílny, nerušící výroba a služby, zemědělství, které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní a hlukovou zátěž v území
 - ochranná a izolační zeleň
 - protipovodňová opatření, protierozní opatření a retenční opatření a ochrana před povodněmi

- c) podmínečně přípustné využití
 - umístění staveb s chráněnými vnitřními i venkovními prostory v plochách zatížených hlukem (železnice, i mimo ochranná pásma) – je možné pouze za podmínek stanovených hlukovou studií, která je součástí této územní studie a jejíž závěry jsou zaneseny do grafické části. Tyto podmínky stanovují kdy nebudou překročeny maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorách.
 - Hřiště – pokud nebude zásadně narušovat okolí hlukem

- d) Nepřípustné využití
 - Umístění staveb a zřízení snižující kvalitu prostředí v této ploše – například průmyslová výroba, těžba, hutnictví, chemie, těžké strojírenství, asanační služby
 - Velkoobchodní činnost, která má zvýšené nároky na dopravu, hluk apod. prodejní plochy se sortimentem potravin nad 500 m² prodejní plochy, prodejní plochy nepotravinářského sortimentu nad 1000 m²
 - Veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují přípustnou mez limity zátěže, nebo režim stanovený v příslušných předpisech, vyhláškách a příslušnými hygienickými normami.
 - Jiná než hlavní přípustná a podmínečně přípustná využití

Území PZ – plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň

- a) Hlavní využití
 - Parky, parkově upravená veřejná prostranství, ochranná a izolační zeleň, plochy zeleně využívané pro každodenní rekreaci, veřejně využívaná zeleň. Aleje a stromořadí navazující na zastavěné území
- b) Přípustné využití
 - Cyklistické stezky a trasy, pěší cesty, místní a účelové komunikace
 - Lávky, naučné stezky, související technická a dopravní infrastruktura a občanské vybavení sloučitelné s účelem veřejných prostranství
 - Hudební pavilony, altány, pergoly, loubí, stánky, drobná architektura uličního mobiliáře
 - Drobné kultovní a kulturní stavby
 - Protipovodňová opatření, protierozní opatření a retenční opatření a ochrana před povodněmi
- c) Podmínečně přípustné využití
 - Zřizovat a provozovat zařízení a sítě technické infrastruktury, za podmínky že budou citlivě začleněny do tohoto území a nenaruší hlavní funkci plochy
 - Hřiště, objekty, stavby a zařízení, která plní doplňkovou funkci - altány, pergoly, umělecká díla, drobné kultovní stavby - za podmínky že se jedná o plochy mimo plochy biokoridorů a biocenter
- d) Nepřípustné využití
 - Jiné než hlavní, přípustná a podmínečně přípustná využití

Území ZS – plochy zemědělské – sady a zahrady (soukromá zeleň)

- a) Hlavní využití
 - Pozemky zemědělského půdního fondu – sady a zahrady určené pro pěstitelské činnosti a zařízení
 -
- b) Přípustné využití
 - Drobné zahradní stavby – objekty pro uložení zahradnických potřeb a výpěstků. foliovníky, skleníky, altány, pergoly
 - Vodní plochy, bazény
 -
- c) Podmínečně přípustné využití
 - chov domácího zvířectva, pokud negativní vlivy nepřekročí nad přípustnou mez limity zátěže nebo režim stanovený v příslušných předpisech, vyhláškou a příslušnými hygienickými normami
 - oplocení v plochách vymezených biocenter, biokoridorů a interaktivních prvků – nesmí zamezit migraci a šíření organismů (bez podezdivky)
 - protipovodňová opatření, protierozní opatření a retenční opatření a ochrana před povodněmi
- d) nepřípustné činnosti
 - veškeré stavby a činnosti (včetně zařízení chovatelských a pěstitelských) jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity zátěže nebo režim stanovený v příslušných předpisech, vyhláškou a příslušnými hygienickými normami
 - jiná než hlavní, přípustná a podmínečně přípustná využití

- - veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím, zejména objekty pro bydlení nebo rekreaci, všechny druhy výrobních činností a zařízení včetně opravárenství a dopravních služeb, skladování (mimo materiálu pro údržbu zahrady), parkovací stání, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily, autobusy a pro přívěsy těchto nákladních vozidel.

9. PODMÍNKY PLOŠNÉ A PROSTOROVÉ REGULACE

Území 19 B

Podmínky plošného uspořádání

- e) součet veškerých **ploch zastavěných objektem** se svislou konstrukcí na pozemku bude činit max **35%** plochy pozemku
- f) **uliční čára** (ve výkresové části) je nepřekročitelná. Podkročitelná je max o 2,0 m
- g) **stavební čára** (ve výkresové části) – je stanovena pouze tam, kde to urbanistické podmínky vyžadují. Je nepřekročitelná, podkročitelná libovolně.
- h) nová zástavba, přestavby a dostavby stávajících objektů budou respektovat hladinu stávající okolní zástavby
- i) samotná výstavba jednotlivých objektů RD nesmí být zahájena před vybudováním vodovodních a kanalizačních řadů. Dále 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 stavebníků.

Podmínky prostorového uspořádání

- a) Podlažnost – maximálně **1 nadzemní podlaží + podkroví**

V jihozápadní části řešeného území je v grafické části označena jedna parcela, na kterou se vztahují zvláštní regulativy vyplývající ze zpracované hlukové studie (vyhotovila ZENKL CB, spol. s r.o., č. 13074-Z2, z listopadu 2013, včetně dodatku z března 2015):

Navržený dům na této parcele může mít v 1.NP okna bez omezení. V podkroví na jižní straně mohou být pouze střešní okna o úhlu \leq cca 40°. Na ostatních stranách domu okna v podkroví bez omezení.

Regulace polohy - viz grafická část

Území 20 Sb

Podmínky plošného využití

- b) součet veškerých **ploch zastavěných objektem** se svislou konstrukcí na pozemku bude činit **max 35%** plochy pozemku
- c) 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 stavebníků.

Regulace polohy viz grafická část

Podmínky prostorového uspořádání

d) Podlažnost – maximálně **1 nadzemní podlaží + podkroví**

Území PZ

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu – nejsou vymezeny

Území ZS

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu – nejsou vymezeny

10. PODMÍNKY PRO NAPOJENÍ STAVEB NA VEŘEJNOU DOPRAVNÍ A TECHNICKOU INFRASTRUKTURU, NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

a) NÁVRH ŘEŠENÍ DOPRAVY

Řešené území bezprostředně navazuje na již zastavěné území – sídliště rodinných domků, řešené v první etapě – Dlouhé role I.

Při návrhu dopravní koncepce toho sídliště již bylo počítáno s tím, že na východ od této zástavby bude realizována další obytná zástavba, a proto bylo připraveno i komunikační napojení, a to jak na severu a na jihu tak uprostřed území. Celkový urbanistický návrh proto vychází z těchto možností dopravního napojení a využívá všechny tři. Tím byla dána základní dopravní kostra řešeného území v ose západ východ, která je doplněna obvodovými komunikacemi sever - jih.

Území je dopravně řešeno tak, aby na jeho dopravní kostru bylo možné napojit případně další výstavbu na východní straně (i když ji současný platný územní plán neumožňuje).

Komunikace jsou navrženy jako obousměrné, vyjma komunikace kolem parku v jižní části, kde jde o komunikaci jednosměrnou (a jednostranně obestavěno). Při návrhu byla respektována vyhl. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, podle níž šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domku je min 8,20 m, při jednosměrné komunikaci pak 6,5 m.

V tomto konkrétním případě veřejné prostranství pro oboustrannou komunikaci tvoří vlastní komunikace šířky 6,0 m, chodník v šířce 2,0 m a zelený pruh na druhé straně komunikace v šířce 1,0 m (celkem 9,0 m).

Při jednosměrné komunikaci pak je vlastní komunikace 4,0 m, chodník na jedné straně 2,0 m a zelený pruh na straně druhé pak 1,0 m (celkem 7,0 m).

b) VODOHOSPODÁŘSKÉ ŘEŠENÍ

Řešené území se nachází na volných pozemcích pod obcí Včelná a navazuje bezprostředně na stávající novou výstavbu RD z východní strany. Na straně jižní je území ohraničeno železniční tratí. Ze strany severní a západní jsou volné zemědělské pozemky. Strana severní navazuje na území se stavební uzávěrou, kde je plánován dálniční obchvat Č. Budějovic. Řešení území je zcela volné, svažité od jihu k severu, s následujícími limity – ochranné pásmo železnice, 2x ochranné pásmo elektro a ochranné pásmo plynovodu.

Technické řešení

Zásobení pitnou vodou bude řešeno okruhovou vodovodní sítí, která bude napojena na stávající vodovodní rozvody. Místa napojení budou projednána s provozovatelem. Odkanalizování bude provedeno oddílnou kanalizační sítí.

Splaškové odpadní vody z celého území budou svedeny na stávající sběrač DN 300, který odvádí splaškové odpadní vody na kanalizační síť města České Budějovice ukončenou ČOV. Napojení bude provedeno pod železniční tratí. Křížení s tratí bude provedeno protlakem. Toto řešení současně předpokládá s přepojením nátoku splaškových vod na stávající čerpací stanici. Stávající čerpací stanice pak bude zrušena.

Dešťové vody z celého území budou odváděny gravitačně do retenční nádrže ve spodní části pozemku stavebníka a dále řízeným odtokem do stávající dešťové kanalizace (u propustku pod komunikací). V návrhu je uvažováno s odvedením dešťových vod pouze z komunikace a chodníků. Dešťové vody z pozemků a střech rodinných domů budou likvidovány na jednotlivých pozemcích.

Hydrotechnické výpočty

Bilance potřeby vody, splaškových a dešťových vod bude provedeno v dalším stupni dokumentace (dokumentace pro územní rozhodnutí), kde bude zpracována finální parcelace a řešení komunikace se zpevněnými plochami.

c) ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Pro napájení připravované zástavby RD je určena stávající trafostanice Včelná - Dlouhé Role – 2x630kVA . Podmínkou zajištění elektřiny pro zamýšlenou zástavbu 100 RD je vybudování distribučních kabelových rozvodů NN.

Prostor pro umístění trafostanic E1,E2 navržený v územním plánu obce jako veřejně prospěšné stavby nebudou zapotřebí. Území bude dle vyjádření E-on napojeno ze stávající trafostanice. Tato se nachází v severní části u tratě mezi lokalitami 18 a 19B.

Energetická bilance

V této lokalitě je uvažováno se zajištěním elektřiny pro provoz 100 RD s běžným využitím elektrických spotřebičů bez možností vytápění pomocí el.energie . Uvažovaná hodnota hlavních jističů před elektroměry ve výši 25A 3f.

Výpočtové zatížení pro 1 RD – 11kW /dle ČSN 332130/- jističení – 25A/3		
Rodinné domy	100 RD á	11,0 kW
Výpočtové zatížení pro 30 RD		1100,0 kW
Celkový soudobý příkon	100 RD á 0,28	308,0 kW

Zajištění dodávky el.energie bude provedeno ze stávající kioskové trafostanice 2x630kVA / TS Včelná-Dlouhé role /. Z rozvaděče trafostanice budou vyvedeny kabelové vývody NAYY o průřezu do 4x240 mm². Kabely budou smyčkově napojovat přípojkové skříně převážně SS 100 a 200 ,které budou umístěny v oplocení pozemku na hranici jednotlivých parcel. Z nově umístěných kabelových skříní budou napojeny jednotlivé oceloplechové, nebo plastové rozvaděče, určené pro umístění elektroměrových souprav.

Pro umístění jak kabelových skříní, tak i elektroměrových rozvaděčů platí ta zásada, že musí být toto zařízení přístupno zaměstnancům energetiky z veřejného prostranství a to i bez přítomnosti vlastníka nemovitosti.

Navrhované kabely NN budou uloženy pokud možno v klidových zónách to v chodnících, nebo přilehlých travnatých pásích. Pro křížení s komunikacemi bude použito chrániček s tím, že související zemní práce budou prováděny v souladu s ČSN 736005, včetně 33200-5-52 a souvisejících vyhlášek.

d) TELEFONNÍ ROZVODY

Telefonní rozvody v sousedním území jsou ve správě firmy Telefonica O2. V případě zájmu investora je možné se na tuto síť napojit. V území se neuvažuje s veřejnou sítí metalického ani optického kabelu.

e) ZÁSOBOVÁNÍ TEPLEM A PLYNEM

Napojení bude provedeno na stávající STL plynovod v severní části, mimo řešené území, v místě kde se kříží železnice a komunikace III. třídy. Trasa navrženého plynovodu povede po kraji komunikace. Plynovod bude proveden z LPE potrubí.

Trubky budou položeny do pískového lože a obsypány pískem s nakrytím 100 – 120 cm. Spád plynovodu dle konfigurace terénu. Odvzdušnění bude provedeno vždy přes poslední přípojku

Přípojky pro jednotlivé pozemky budou provedeny potrubím D 32. a budou ukončeny ve zděných pilířích na hranici pozemku.

f) NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

V řešeném území se vzhledem k navrženému funkčnímu využití předpokládá vznik tuhého komunálního odpadu, který bude řešen svozovou službou obsluhující obec Včelná a bude se řídit obecně závaznými předpisy o nakládání s komunálním odpadem ve znění pozdějších předpisů.

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

11 PODMÍNKY PRO VYMEZENÁ OCHRANNÁ PÍSMATA. LIMITY ÚZEMÍ

Limity využití území v řešeném území vyplývají z ochranných pásem sítí technické a dopravní infrastruktury. Rozsah a využití pásem je stanoven příslušným zákonem.

V případě řešeného územ se jedná o následující infrastrukturu a její ochranná pásma:

- e) Na severu vedení vysokotlakého plynovodu a elektrické vedení vysokého napětí
- f) Na jihozápadním cípu vedení vodovodu
- g) na jihu ochranné pásmo železnice
- h) Na západní straně vedení vodovodu a elektrického vedení vysokého napětí
- i)

Všechna ochranná pásma jsou v územní studii respektována ve stávajícím stavu. Vyjma posledně jmenovaného (vzdušné elektrické vedení vysokého napětí na západní straně), kde je navrženo jeho přeložení tak, aby ochranné pásmo nezasahovalo do navržené bytové zástavby (přeložení - posunutí směrem na západ, ke stávajícímu vodovodu).

13. PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY

V rámci řešeného území nejsou vymezeny prvky územního systému ekologické stability.
Na západní straně s řešením územím sousedí navržený interakční prvek IP7 (mezi tratěmi –
Dlouhé role), jehož se navržená výstavba nedotýká.

Ing. arch. Petr Heteša
duben 2018