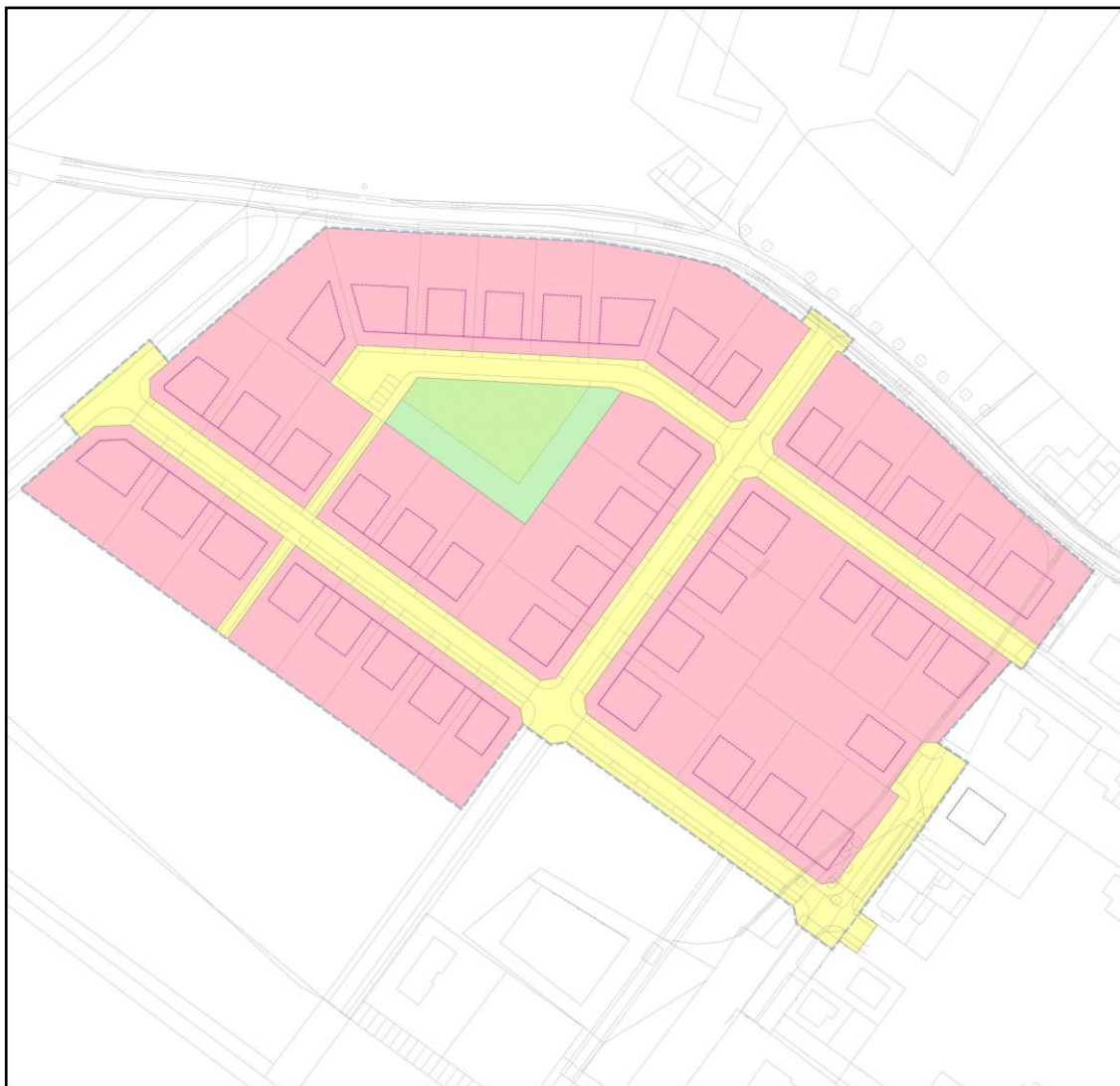


# ČESKÉ VELENICE

## LOKALITA PASTVINY

### Územní studie



#### A. TEXTOVÁ ČÁST ÚS

ZHOTOVITEL : URBANISTICKÉ STŘEDISKO BRNO, spol. s r.o.





Urbanistické středisko Brno, spol. s r.o., Příkop 8, 602 00 Brno

---

Akce:	<b>ČESKÉ VELENICE – PASTVINY</b> <b>územní studie</b>
Evidenční číslo:	27 – 008 – 192
Pořizovatel:	Městský úřad Třeboň, odbor územního plánování a stavebního řádu
Jednatelé společnosti:	Ing. arch. Vladimír Klajmon Ing. arch. Pavel Mackerle
Projektanti:	
urbanismus, architektura:	Ing. arch. Vladimír Klajmon Ing. arch. Pavel Ducháček
dopravní řešení:	Ing. Blanka Ježková
vodní hospodářství:	Ing. Pavel Veselý
energetika, spoje:	Ing. Pavel Veselý
ekologie, životní prostředí:	Mgr. Martin Novotný
zemědělství, ochrana ZPF, PUPFL:	Mgr. Martin Novotný

Brno, červen 2008

Tel.: 545 175 791 – 5799

545 175 890 – 5896

e-mail: klajmon@usbrno.cz

duchacek@usbrno.cz

## **SEZNAM DOKUMENTACE:**

### **I. DOKUMENTACE ÚZEMNÍ STUDIE (ÚS)**

#### **A. TEXTOVÁ ČÁST ÚS**

#### **B. GRAFICKÁ ČÁST ÚS:**

1	HLAVNÍ VÝKRES	1 : 1 000
2	DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA	1 : 1 000
3	TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA	1 : 1 000
4	VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ	1 : 1 000

### **II. DOKUMENTACE ODŮVODNĚNÍ ÚS**

#### **C. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ÚS**

#### **D. GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ÚS:**

5	KOORDINAČNÍ VÝKRES	1 : 1 000
6	ŠIRŠÍ VZTAHY	1 : 2 000
7	VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU	1 : 1 000

## A. TEXTOVÁ ČÁST

## OBSAH DOKUMENTACE:

1.	Vymezení řešené plochy .....	1
2.	Podmínky pro vymezení a využití pozemků .....	1
2.1.	Podmínky pro vymezení pozemků .....	1
2.2.	Podmínky pro využití pozemků .....	1
2.2.1.	Pozemky pro bydlení - B .....	1
2.2.2.	Pozemky veřejných prostranství - U .....	2
2.2.3.	Pozemky sídelní zeleně - Z .....	2
3.	Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury .....	3
3.1.	Veřejná prostranství .....	3
3.2.	Dopravní infrastruktura .....	3
3.3.	Technická infrastruktura .....	4
3.4.	Nakládání s odpady .....	5
3.5.	Občanské vybavení .....	5
4.	Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území .....	5
4.1.	Ochrana urbanistických a architektonických hodnot území .....	5
4.2.	Ochrana civilizačních hodnot území .....	5
4.3.	Ochrana přírodních hodnot území .....	5
4.4.	Inženýrskogeologické a základové poměry .....	6
5.	Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí .....	6
6.	Podmínky pro ochranu veřejného zdraví .....	6
7.	Vymezení veřejně prospěšných staveb pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, s uvedením katastrálních území a parcelních čísel .....	7
7.1.	Pozemky (nebo části pozemků) v plochách určených územní studií pro veřejnou infrastrukturu, s vymezeními veřejně prospěšnými stavbami (VPS), pro které lze práva k pozemkům odejmout nebo omezit, a ke kterým má předkupní právo město České Velenice .....	7
7.2.	Veřejně prospěšná opatření .....	8
8.	Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením katastrálních území a parcelních čísel .....	8
8.1.	Pozemky (nebo části pozemků) s veřejně prospěšnými stavbami (VPS), ke kterým má předkupní právo město České Velenice .....	8
9.	Výčet územních rozhodnutí, která územní studie nahrazuje .....	8
10.	Druh a účel umísťovaných staveb .....	9
11.	Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu (např. uliční a stavební čáry, podlažnost, výšku zástavby, objemy a tvary zástavby, intenzitu využití pozemků) .....	9
12.	Podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu .....	10
13.	Podmínky pro vymezená ochranná pásma .....	10
14.	Podmínky pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability .....	10
15.	Stanovení pořadí změn v území (etapizace) .....	10
16.	Vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst.1 stavebního zákona .....	10

## **1. Vymezení řešené plochy**

Plocha řešená územní studií (dále jen ÚS) se nachází na severním okraji města, v území vymezeném Žižkovým předměstím, silnicí III/15618 (ul. Trocnovská), stávající zástavbou a sportovním areálem. Rozloha řešeného území je cca 5,2 ha, plocha je v současné době zemědělsky využívána.

Identifikace parcel v řešeném území:

parc. číslo	podčíslo	k.ú.	druh pozemku / způsob využití	vlastnictví
153	7	České Velenice	orná půda	F
1088	1		orná půda	N
1088	321		ostatní plocha / jiná plocha	S
1088	359		ostatní plocha / ostatní komunikace	M
1088	365		ostatní plocha / ostatní komunikace	M
1088	383		ostatní plocha / jiná plocha	M
1091	5		ostatní plocha / ostatní komunikace	M
1210			ostatní plocha / silnice	S

Vysvětlivky: F – fyzické a právnické osoby, N – parcela není zapsána na LV, M – město, S – stát a státní organizace

## **2. Podmínky pro vymezení a využití pozemků**

### **2.1. Podmínky pro vymezení pozemků**

V rámci řešení ÚS jsou vymezeny nové stavební pozemky odpovídajících parametrů – viz. grafická část, výkres č. 1.

### **2.2. Podmínky pro využití pozemků**

V rámci řešení ÚS jsou vymezeny pozemky s rozdílným způsobem využití – viz. grafická část, výkres č. 1.

#### **2.2.1. Pozemky pro bydlení - B**

##### **HLAVNÍ VYUŽITÍ:**

Pozemky pro bydlení zahrnují činnosti, děje a zařízení související bezprostředně s bydlením.

##### **Přípustné využití:**

- stavby a pozemky rodinných domů s užitkovými zahradami
- stavby související technické infrastruktury

##### **Podmíněně přípustné využití:**

- stavby souvisejícího občanského vybavení v případě, že nepřesáhnou rámeček a význam daného území a nenaruší pohodu bydlení
- další stavby a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše

##### **Nepřípustné využití:**

- činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí a pohodu bydlení, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně

##### **DALŠÍ PODMÍNKY:**

- dopravní obsluha i obsluha inženýrskými sítěmi je navržena z přilehlých veřejných prostranství
- každý rodinný dům bude mít garáž (případně otevřené stání) pro minimálně jedno auto
- pro realizaci výstavby je nutno zrušit část stávajícího nadzemního vedení vn a nahradit jej kabelovým vedením vn
- u lokalit i.č. 1, 2 respektovat navrženou trasu dešťového sběrače

## **2.2.2. Pozemky veřejných prostranství - U**

### **HLAVNÍ VYUŽITÍ:**

Území z jejichž užívání nelze nikoho vyloučit, které musí být přístupny veřejnosti bez omezení, vymezují uliční prostory a pozemky pro obsluhu území – dopravní a inženýrskými sítěmi.

### **Přípustné využití:**

- komunikace, chodníky, pásy zeleně, ve které jsou uloženy inženýrské sítě, místa pro kontejnery
- vjezdy na pozemky, odstavné a parkovací plochy, cyklistické stezky
- stavby a zařízení související dopravní a technické infrastruktury
- ochranná a izolační zeleň

### **Nepřípustné využití:**

- činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu obsluhy a vytváří kolizní body v plynulosti provozu
- činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně

### **DALŠÍ PODMÍNKY:**

- v rámci veřejných prostranství jsou vymezeny vjezdy na pozemky + parkování
- u lokalit i.č. **8, 11** respektovat trasy stávajících vodovodních řadů

## **2.2.3. Pozemky sídelní zeleně - Z**

### **HLAVNÍ VYUŽITÍ:**

Plochy zahrnují pozemky přírodní i uměle založené zeleně v urbanizovaném území. Plní funkci kompoziční, odpočinkovou, rekreační, izolační a ekologickou.

### **Přípustné využití:**

- parkové úpravy, které svým charakterem odpovídají funkci plochy, pozemky pro pěší a cyklostezky, vodní prvky a plochy, pozemky pro sport a rekreaci venkovního charakteru (víceúčelová a dětská hřiště, přírodní kluziště, chodníky, naučné stezky...)
- objekty, stavby a zařízení, které tvoří doplňkovou funkci, například altány, pergoly, veřejná WC, kiosky, místa pro kontejnery
- stavby a zařízení související dopravní a technické infrastruktury
- zeleň, která plní funkci izolační

### **Podmíněně přípustné využití:**

- manipulační plochy v případě, že nedojde k potlačení hlavního využití a nesnižují kvalitu prostředí ve vymezené ploše a jsou slučitelné s odpočinkovými aktivitami

### **Nepřípustné využití:**

- činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně

### **DALŠÍ PODMÍNKY:**

- plochy vymezené pro umístění víceúčelových hřišť v rámci pozemků pro sídelní zeleň jsou dokumentovány v grafické části (označení – **/h**)

### **3. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury**

#### **3.1. Veřejná prostranství**

Pro obsluhu pozemků v řešeném území jsou navržena veřejná prostranství, která zahrnují komunikace, chodníky, trasy inženýrských sítí, případně doprovodnou zeleň; uspořádání profilu uličního prostoru je patrné z grafické dokumentace.

- **Uo** - veřejné prostranství s obslužnou komunikací
  - v grafické části jsou identifikovány pozemky i.č. 7 - 9
  - šířka navržených prostranství (i.č. 7 - 9) je 12 m
  - součástí veřejných prostranství s obslužnými komunikacemi jsou vjezdy na pozemky a plochy pro parkování (rozsah viz. výkresy č. 1, 2)
  - součástí veřejných prostranství s obslužnými komunikacemi je vzrostlá zeleň (rozsah viz. výkres č. 1), realizovaná formou výsadby soliterů tvořících alej
  - parkovací stání a vzrostlá zeleň nesmí zasahovat do rozhledových trojúhelníků na křižovatkách
- **Uz** - veřejné prostranství se zklidněnou komunikací
  - v grafické části jsou identifikovány pozemky i.č. 10 – 12
  - součástí veřejných prostranství se zklidněnými komunikacemi jsou vjezdy na pozemky a plochy pro parkování (rozsah viz. výkresy č. 1, 2)
  - šířka navržených prostranství je proměnlivá, minimálně však 10 m
- **Up** - veřejné prostranství s pěší komunikací
  - v grafické části jsou identifikovány pozemky i.č. 13, 14
  - šířka navržených prostranství (i.č. 13, 14) je 5 m

#### **3.2. Dopravní infrastruktura**

Trasy komunikací obslužných, zklidněných a pěších jsou vymezeny v rámci stávajících a navržených veřejných prostranství, jejich situování je patrné z grafické přílohy.

- pro identifikaci navržených komunikací jsou v grafické části udány souřadnice x,y (v souřadném systému S – JTSK) jejich os
- dopravní napojení na městský dopravní skelet je vymezeno s těmito podmínkami:
  - hlavní napojení lokality je navrženo na severním okraji ze silnice III/15618 (ul. Trocnovská) a na jihovýchodním okraji z ul. Družstevní místními obslužnými komunikacemi se vzájemným propojením
  - další napojení je navrženo dopravně zklidněnou komunikací v pokračování ul. Pastviny
- místní obslužné komunikace (označení „A“, „B“) jsou navrženy ve funkční třídě C v kategorii MO2 12/6,5/30 (dvoupruhová komunikace, prostor pro místní komunikaci, šířka hlavního dopravního prostoru, rychlost 30 km/h) podle ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací
- ostatní místní komunikace jsou navrženy jako dopravně zklidněné komunikace v kategorii D1 - obytná ulice (uliční prostor šířky 10 m resp. 12,9 m, v jedné úrovni jízdní pruh a přilehlé parkovací pásy se zelení a prostor pro chodce, rychlost v obytné zóně bude 20km/h)
- pro zklidnění dopravy budou vjezdy do obytných ulic opatřeny rychlostními prahy
- v lokalitě jsou navrženy chodníky podél obslužných komunikací, u ostatních komunikací se počítá s integrací provozu v hlavním dopravním prostoru formou obytných ulic



- pěší propojení „E“ je navrženo o šířce 2,5 m
- odstavňá a parkovací stání u nových staveb musí být řešena jako součást stavby, nebo jako neoddělitelná část stavby a umístěna na pozemku stavby
- u navržených rodinných domů je uvažováno s vestavbou min. jednoho odstavňého stání na bytovou jednotku a krátkodobým parkováním na pozemku
- krátkodobé parkování pro návštěvníky je navrženo v přidruženém dopravním prostoru (podélná stání před objekty navazují na vjezdy)
- pro případnou rekonstrukci stávající silnice III/156 18 v kategorii MO2 8,5/7/50 (dvoupruhová komunikace, prostor pro místní komunikaci, šířka hlavního dopravního prostoru, rychlost 50 km/h) a potřeby minimálně jednostranného chodníku, je ponechán dostatečný prostor
- součástí komunikací bude řešeno odvodnění vozovky a to prostřednictvím uličních vpustí
- výpočet hluku – viz. *Textová část odůvodnění ÚS, kap.4 2 Koncepce dopravní infrastruktury*
  - negativní vliv provozu silnice III. tř. je minimální; ve dne, kdy je stav nejméně příznivý, nebude povoleného limitu 55 dB dosaženo

### 3.3. Technická infrastruktura

Trasy inženýrských sítí jsou vedeny převážně v rámci veřejných prostranství, podél navržených komunikací (chodník, zelený pás).

- **zásobování vodou:**
  - hlavní napojení lokality je navrženo na vodovodní řady v ulici Pastviny a Družstevní
  - vodovod je v maximální míře zaokrouhván
  - respektovat stávající vodovodní řady vedené po jižním a východním okraji řešeného území – hlavní přívodní a zásobovací řady
- **odkanalizování:**
  - je navržen gravitační oddílný systém odkanalizování
  - splaškové odpadní vody budou zaústěny do kanalizace v ulici Pastviny a Družstevní
  - dešťové vody budou svedeny navrženou dešťovou kanalizací do otevřeného příkopu
- **zásobování plynem:**
  - je navržen středotlaký systém
  - hlavní napojení lokality je navrženo na STL plynovod v ulici Pastviny a Družstevní
- **zásobování el. energií:**
  - je navržena demontáž stávajícího nadzemního vedení vn
  - jako náhrada je navrženo podzemní vedení vn
  - rozvojová lokalita bude napojena ze stávající sítě nn
  - jednotlivé nemovitosti budou napojeny na podzemní vedení nn
- **spoje:**
  - jsou navrženy kabelové rozvody, které budou napojeny na síť města
- **veřejné osvětlení:**
  - jsou navrženy kabelové rozvody, které budou napojeny na stávající síť města

### 3.4. Nakládání s odpady

- komunální odpad bude řešen svozem na skládku mimo řešené území
- každý objekt bude mít nádoby na domovní odpad, které budou umístěny na pozemku producenta odpadu

### 3.5. Občanské vybavení

V řešeném území nejsou vymezeny pozemky pro občanské vybavení – veřejného zájmu, které by byly zařazeny do veřejné infrastruktury.

## 4. Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

Řešené území navazuje na zastavěné území; východní a jižní část lokality je lemována stávající zástavbou, severní část je ohraničena silnicí III/15618, převládajícím funkčním prvkem řešeného území je produkční zóna – orná půda.

### 4.1. Ochrana urbanistických a architektonických hodnot území

V řešeném území nejsou žádné objekty zapsané do seznamu nemovitých kulturních památek, nenachází se zde žádná stavba, která by přispívala k identitě města.

Navržené řešení respektuje urbanistické a architektonické hodnoty území, vychází ze zásad udržitelného rozvoje města:

- z hlediska širších vztahů je lokalita situována na severním okraji města a v prostorovém utváření města má území významný potenciál – je pohledově exponované v dálkových pohledech
- navržená výšková hladina zástavby navazuje na stávající okolní zástavbu
- z hlediska prostorového členění území města je lokalita považována za území s možností vytváření vlastní identity

### 4.2. Ochrana civilizačních hodnot území

#### **Občanské vybavení**

Občanské vybavení se v řešeném území nenachází, je rozptýleno v rámci města v odpovídající docházkové vzdálenosti.

#### **Technické vybavení**

Řešená lokalita bude napojena na stávající řady inženýrských sítí, stávající trasu nadzemního vedení vn (zasahující do navržené zástavby) je nutno přeložit do kabelu. Na jihovýchodním okraji lokality jsou respektovány stávající trasy vodovodu.

### 4.3. Ochrana přírodních hodnot území

Území je v převážné míře zemědělsky využíváné, nevyskytují se zde plochy zvláště chráněných území.

#### **Ochrana krajinného rázu**

- navržené řešení respektuje svým hmotovým řešením i členěním na zastavitelné a volné plochy zásady ochrany krajinného rázu v této části města
- exponovaný severní okraj lokality je do volné krajiny orientován nezastavěnými částmi pozemků - zahradami

#### 4.4. Inženýrskogeologické a základové poměry

Podrobné posouzení geologických podmínek (stavebně geologický průzkum) v území nebylo provedeno.

- po stránce geomorfologické náleží území do jižní části okrsku Českovelenická pánev, která je součástí celku Třeboňská pánev – lokalita leží v nadmořské výšce cca 489 – 493,5 m n.m.; terén je velmi mírně svažité, se sklonem k východu, tento sklon ovlivňuje řešení z hlediska možnosti gravitačního odvedení odpadních vod
- je nutno provést podrobný inženýrsko-geologický průzkum daného území, který stanoví hodnoty geomechanických vlastností hornin v území, hydrogeologické vlastnosti a stanoví zásady a podmínky pro zakládání staveb
  - základová konstrukce musí respektovat podmínky stanovené geologickým průzkumem
  - budování suterénů je *podmíněně přípustné* za podmínky, že základové poměry budou dle vypracovaného posudku vhodné

#### **Radonové riziko**

- pro řešenou lokalitu nebyl zpracován radonový průzkum
- dle map radonového indexu lze lokalitu stanovit jako území s nízkým radonovým indexem; ČGS provedla na západním okraji Žižkova předměstí měření radonového rizika z geologického podloží (č. 8104) s průměrnou hodnotou  $R_n$  ( $\text{kBq}\cdot\text{m}^{-3}$ ) 28,4, tedy spadající do kategorie středního rizika
- u nově budovaných obytných objektů je nutno počítat s opatřeními omezující a snižující koncentraci radonu v uzavřených prostorách a místnostech, protiradonovou izolaci je doporučeno dimenzovat dle platných právních předpisů

#### **5. Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí**

Navrhované řešení rozvojového území pro obytnou zástavbu nevykazuje žádné negativní důsledky na životní prostředí.

- pro ochranu čistoty vody je navrženo odkanalizování lokality s napojením na centrální čistírnu odpadních vod
- pro ochranu ovzduší je navržen ekologický způsob vytápění a ohřevu teplé vody - zemním plynem, lokálně lze využívat alternativních zdrojů
- nakládání s odpady v řešené lokalitě bude řešeno stávajícím způsobem jako v celém městě, včetně separace a sběru recyklovatelného odpadu, a sběru a likvidace nebezpečného odpadu
- je respektováno ochranné pásmo zemědělského areálu vymezené v rámci schváleného ÚP
- z hlediska klimatických podmínek je lokalizace plochy pro funkci bydlení vhodná
- pro odpočinek a rekreaci obyvatel je navržena plocha sídelní zeleně s víceúčelovým hřištěm

Předpoklad vzniku příznivého životního prostředí uvnitř řešené lokality je rovněž zahrnut v podmínkách pro umístění a prostorové uspořádání staveb (stanovení odstupů mezi objekty) a ve vymezení dostatečně kapacitních veřejných prostranství.

#### **6. Podmínky pro ochranu veřejného zdraví**

Řešená lokalita pro výstavbu RD je situována v bezprostřední návaznosti na stávající plochy bydlení. Předpoklady pro vytvoření zdravých životních podmínek navazují na podmínky popsané v předchozí kapitole.

- řešené území (chráněné venkovní prostory a chráněné venkovní prostory staveb charakterizované dle platných právních předpisů) není zasaženo nadměrným hlukem
- záměry na umístění zdrojů hluku příp. vibrací v blízkosti chráněných venkovních prostorů nebo chráněných venkovních prostorů staveb charakterizovaných právními předpisy v oblasti ochrany veřejného zdraví a naopak, je nutno posoudit na základě hlukové studie a následně projednat s věcně a místně příslušným orgánem ochrany veřejného zdraví
- konkrétní záměry, které mohou výrazně ovlivnit čistotu ovzduší, musí být předem projednány s věcně a místně příslušným orgánem ochrany veřejného zdraví

## **7. Vymezení veřejně prospěšných staveb pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, s uvedením katastrálních území a parcelních čísel**

V rámci ÚS jsou vymezeny veřejně prospěšné stavby, územní rozsah a dopad řešení do vlastnických vztahů je patrný z grafické přílohy - výkres č. 4 *Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací*.

Ve schváleném ÚP byly vymezeny v řešeném území tyto veřejně prospěšné stavby:

- D 8** obslužné komunikace v lokalitě Pastviny
- V 5** vodovod v lokalitě Pastviny
- K 7** odkanalizování lokality Pastviny
- P 5** STL v lokalitě Pastviny
- E 2** kabelové vedení Pastviny

V rámci územní studie jsou navrženy tyto úpravy a upřesnění VPS, schválených v ÚP:

- úprava VPS, schválených v ÚPN SÚ, je označena symbolem \* (např. \*E 2)
- obslužné komunikace (**D 8**) jsou nahrazeny veřejnými prostranstvími (**U1-3**)
- trasa vodovodních řadů (**V 5**) je upravena v rámci navržených veřejných prostranství
- trasa kanalizace (**K 7**) je upravena v rámci navržených veřejných prostranství
- trasa STL plynovodu (**P 5**) je upravena v rámci navržených veřejných prostranství
- trasa podzemního vedení vn (\*E 2) je částečně upravena v rámci navržených veřejných prostranství

### **7.1. Pozemky (nebo části pozemků) v plochách určených územní studií pro veřejnou infrastrukturu, s vymezenými veřejně prospěšnými stavbami (VPS), pro které lze práva k pozemkům odejmout nebo omezit, a ke kterým má předkupní právo město České Velenice**

Řešením ÚS jsou vymezena stávající a navržená **veřejná prostranství** (komunikace, chodníky a území pro uložení inženýrských sítí), umožňující přístupy a obsluhu jednotlivých pozemků.

- navržená veřejná prostranství zahrnují navržené VPS dopravní a technické infrastruktury
- veřejně prospěšnými stavbami dopravní infrastruktury jsou:
  - komunikace
  - chodníky
  - vjezdy na pozemky + parkovací stání
- veřejně prospěšnými stavbami technické infrastruktury jsou:
  - vodovod
  - kanalizace
  - plynovod
  - kabely el. energie (vn, nn)
  - sdělovací (telekomunikační) kabely
  - veřejné osvětlení

Stavby dopravní infrastruktury jsou dokumentovány ve výkrese č. 2 *Dopravní infrastruktura*, stavby technické infrastruktury jsou dokumentovány ve výkrese č. 3 *Technická infrastruktura*.

označení	plochy veřejné infrastruktury s vymezenými VPS	parcelní číslo	podčíslo
U 1	veřejné prostranství (s komunikací obslužnou)	1088	1
		1210	
U 2	veřejné prostranství (s komunikací obslužnou)	1088	1
		1088	321
		1088	359
		1088	365
		1088	383
		1091	5
U 3	veřejné prostranství (s komunikací obslužnou)	1088	1
U 4	veřejné prostranství (s komunikací zklidněnou)	1088	1
U 5	veřejné prostranství (s komunikací zklidněnou)	153	7
		1088	1
		1088	321
U 6	veřejné prostranství (s komunikací zklidněnou)	1088	1
U 7	veřejné prostranství (s pěší komunikací)	1088	1
U 8	veřejné prostranství (s pěší komunikací)	1088	1
*E 2	kabelové vedení Pastviny – úprava trasy vymezené v ÚP	242	
		1088	1
		1088	367
		1210	
		1338	2
E	kabelové vedení nn	1338	3
		242	
V	kabelové vedení nn	1210	
		1210	
V	vodovod – napojení lokality na stávající síť	153	16
K	kanalizace – dešťový sběrač	1088	1
		1088	321
		1210	
P	STL plynovod – napojení lokality na stávající síť	153	16

Parcelní čísla označená kurzívou se nachází mimo řešené území

Celé řešené území se nachází (všechny VPS jsou vymezeny) v k.ú. České Velenice.

Asanační zásahy nejsou vymezeny - řešené území je nezastavěné.

## 7.2. Veřejně prospěšná opatření

Veřejně prospěšná opatření nejsou v rámci ÚS vymezeny.

## **8. Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením katastrálních území a parcelních čísel**

### **8.1. Pozemky (nebo části pozemků) s veřejně prospěšnými stavbami (VPS), ke kterým má předkupní právo město České Velenice**

Řešením ÚS je vymezena plocha sídelní zeleně pro umístění navržené VPS - víceúčelového hřiště.

označení	veřejně prospěšná stavba	parcelní číslo	podčíslo
PS 1	víceúčelové hřiště	1088	1

## **9. Výčet územních rozhodnutí, která územní studie nahrazuje**

Územní studie je zhotovena v intencích regulačního plánu, nenahrazuje žádná územní rozhodnutí.

## **10. Druh a účel umísťovaných staveb**

Všechny stavby, navržené v rámci ÚS, jsou charakterizovány jako trvalé.

veřejná dopravní a technická infrastruktura	stavby pro bydlení
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ komunikace</li> <li>○ chodníky</li> <li>○ vjezdy na pozemky + parkování</li> <li>○ vodovod</li> <li>○ kanalizace</li> <li>○ STL plynovod</li> <li>○ kabelové vedení nn</li> <li>○ veřejné osvětlení</li> <li>○ sdělovací vedení</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ rodinné domy</li> </ul>

## **11. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu (např. uliční a stavební čáry, podlažnost, výšku zástavby, objemy a tvary zástavby, intenzitu využití pozemků)**

Pro vytvoření identity lokality jsou významné podmínky prostorového uspořádání staveb ovlivňující vnímaný prostor.

Pro identifikaci jsou v grafické části udány souřadnice x,y (v souřadném systému S – JTSK) os komunikací, od kterých jsou odvozeny hranice oddělující vymezená veřejná prostranství od pozemků pro bydlení a následně stavební čáry a stavební hranice (viz. výkres č.1).

### • **Stavební čáry, hranice:**

- stavební čáry jsou v souběhu s hranicí, která odděluje vymezená veřejná prostranství od pozemků pro bydlení (viz. výkres č. 1)
- objekty rodinných domů budou osazeny na stavební čáry ve vzdálenostech 5 m od hranice oddělující vymezené pozemky pro bydlení od veřejného prostranství (viz. výkres č. 1)
- zástavba nesmí překročit stavební čáru směrem k navržené komunikaci, za umístění na stavební čáru se považuje pokud alespoň část hlavní fasády objektu leží na stavební čáře; odskočení části hlavního objektu nebo garáže musí být rovnoběžné se stavební čarou
- stavební hranice pro rodinné domy je rovnoběžná se stavební čarou a to ve vzdálenosti 16 m; odstupy na okrajích pozemků jsou 3,5 m nebo 5 m (viz výkres č. 1)
- stavební čára a hranice vymezují část plochy pozemku pro umístění hlavního objektu a garáže; stavby, které nevyžadují stavební povolení ani stavební ohlášení, musí být vzdáleny min. 2 m od hranice pozemku

### • **Výška zástavby, tvar střech:**

- úroveň ± 0,0 – výškové osazení vstupního podlaží (v ose objektu) bude 0,3 – 0,5 m nad výškou osy přilehlé komunikace
- vstupy do objektů budou řešeny bezbariérově
- výška objektů rodinných domů (skupiny pozemků i.č. 1, 3, 6) – max. 2 NP, v případě realizace šikmé střechy možnost využití podkrovní
- výška objektů rodinných domů (skupiny pozemků i.č. 2, 4, 5) – max. 1 NP, v případě realizace šikmé střechy možnost využití podkrovní
- zástavba je navržena nepodsklepená; podsklepení je *podmíněně přípustné* za podmínky, že základové poměry budou dle vypracovaného posudku vhodné

- **Architektonické řešení:**
  - architektonické a hmotové řešení objektů nesmí narušit charakter, měřítko a obraz města – v řešeném území se jedná hlavně o dálkové pohledy na město
  - základní typ zastřešení hlavních objektů a doplňkových staveb – šikmé a ploché střechy
  - objekty rodinných domů se doporučuje řešit, v rámci skupiny vymezených pozemků pro rodinné domy podél přilehlého veřejného prostranství, hmotově a architektonicky jednotně, včetně oplocení, výšky zástavby a typu zastřešení (šikmé nebo ploché střechy) hlavních objektů i doplňkových staveb
- **Forma zastavění:**
  - je navržena **otevřená** forma zástavby – objekty s bočním odstupem
- **Uliční prostor je vymezen:**
  - hranicí pozemků s rozdílným způsobem využití, která odděluje vymezená veřejná prostranství od pozemků pro bydlení a pozemků pro sídelní zeleň
- **Intenzita využití pozemků:**
  - koeficient zastavění (index zastavění) pozemku udává přípustný počet m<sup>2</sup> zastavěné plochy na m<sup>2</sup> pozemku - u pozemků pro bydlení max 0,40

## **12. Podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu**

- napojení staveb na veřejnou dopravní infrastrukturu – z přilehlých veřejných prostranství navrženými vjezdy (viz. *výkresy č. 1, 2*), poloha vjezdu na pozemek bude upřesněna dle dispozičního řešení objektu
- napojení na veřejnou technickou infrastrukturu – stavby budou napojeny přípojkami na navržené inženýrské sítě umístěné v přilehlých veřejných prostranstvích
- přípojky inženýrských sítí budou zaústěny na hranicích jednotlivých stav. pozemků do přípojovacího objektu (sdružený pilíř), dle požadavků správců inž. sítí

## **13. Podmínky pro vymezená ochranná pásma**

Územní studie nevymezuje žádná nová ochranná pásma, nutno je respektovat pásma vyplývající z platné legislativy.

## **14. Podmínky pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability**

V řešeném území nejsou vymezeny pozemky pro územní systém ekologické stability.

## **15. Stanovení pořadí změn v území (etapizace)**

V rámci ÚS nebyla stanovena etapizace.

## **16. Vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst.1 stavebního zákona**

Stavby nezpůsobilé pro zkrácené stavební řízení nejsou v rámci ÚS vymezeny.

