PROJEKTOVÝ ATELIÉR AD s.r.o. Ing. arch. Jaroslav DANĚK
Husova 4, České Budějovice 370 01, telefon 387 311 238, 605 277 998

Územní studie Doubravice

- plochy B-6, VP

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI ÚZEMNÍ STUDIE	
Název dokumentace	**Územní studie Doubravice – plochy B-6, VP**
Pořizovatel	Projektový ateliér AD s.r.o¸ Husova 4, 370 01 České Budějovice, zastoupený jednatelem společnosti - Ing. arch. Jaroslav Daněk
Oprávněná úřední osoba pořizovatele	Ing. arch. Kupcová Jindřiška
Datum nabytí účinnosti územní studie	
Podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele a otisk úředního razítka	

Říjen 2021

Ing. arch. Jaroslav Daněk

Ing. arch. Filip Daněk

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název akce:	**Územní studie Doubravice – plochy B-6, VP**
Místo stavby:	Doubravice
Stupeň dokumentace:	Územní studie (dále jen „ÚS“)
Objednatel:	**Rudolf Červený**, Doubravice 70, 370 06 České Budějovice
Pořizovatel:	**Projektový ateliér AD s.r.o**¸ Husova 4, 370 01 České Budějovice
Oprávněná úřední osoba pořizovatele:	Ing. arch. Kupcová Jindřiška
Zhotovitel:	**Projektový ateliér AD s.r.o.,** Husova 4, 370 01 České Budějovice IČ: 25 194 771 DIČ: CZ225194777
Datum zpracování:	Říjen 2021
Číslo zakázky:	63_2021
Odpovědný projektant:	Ing. arch. Jaroslav Daněk mob. 605 277 998 atelierad@atelierad.cz,
DS:	
Architekt:	Ing. arch. Filip Daněk
Dopravní inženýr:	Ing. Marcela Pávková

Obsah textové části

A. Základní údaje o řešeném území 4
B. Vymezení řešeného území 7
C. Hlavní cíle řešení, základní urbanistická koncepce 8
D. Podmínky pro vymezení a využití pozemků 10
D.1.1 Plochy bydlení 10
D.1.2 Plochy veřejných prostranství 11
E. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb 11
F. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb technické infrastruktury 14
F.1 Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb dopravní infrastruktury: 14
F.1.1 SILNIČNÍ DOPRAVA 14
F.1.2 DOPRAVA V KLIDU 16
F.1.3 KOMUNIKACE PRO PĚŠÍ 16
F.2 Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb technické infrastruktury napojení technické infrastruktury a nakládání s odpady 17
F.2.1 VODOVOD 17
F.2.2 KANALIZACE 17
F.2.3 ZÁSOBOVÁNÍ EL. ENERGIÍ, VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ 18
F.2.4 ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM 19
F.2.5 ZÁSOBOVÁNÍ TEPLEM 19
F.2.6 NAKLÁDÁNÍ S ODPADY 20
F.2.7 VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ 20
G. Podmínky pro ochranu kulturních a přírodních hodnot 21
G.1 Podmínky vyplývající z památkové ochrany území 21
G.2 Podmínky vyplývající z přírodních hodnot 21
G.3 Podmínky pro ochranu ZPF 21
G.4 Podmínky pro ochranu PUPFL 22
G.5 Podmínky pro ochranu prvků ÚSES 22
G.6 Vymezení ploch přípustných pro dobývání ložisek nerostů a ploch pro jeho technické zajištění 22
H. Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí a ochranu veřejného zdraví 22
H.1 Požární ochrana a ochrana obyvatelstva 22
H.2 Ochrana veřejného zdraví 22
I. Údaje o splnění zadání 23
J. Grafické přílohy 24
J.1 Zákres lokality do ortofotomapy 24
K. Příloha – dokladová část 24

A. Základní údaje o řešeném území

Popis současného stavu

Řešené území – plochy B-6 a VP z ÚP Doubravice se nachází jihozápadním směrem od sídla Doubravice, sousedí s navrženou plochou pro přeložku silnice II. třídy (II/156) a s místní komunikací, lokalita je v návaznosti na zastavěné území. Řešené území se svažuje k jihozápadu k silnici II/156 a vede přes něj nadzemní linka vysokého napětí. Lokalita je v současnosti převážně zemědělsky využívána jako orná půda. V západním cípu území na pozemku p.č. 519/1 a 519/3 je umístěno sportovní a dětské hřiště a retenční nádrž na dešťovou vodu.

Lokalita je vhodná pro výstavbu rodinných domů, je zde výhled na budějovickou kotlinu a horu Kleť. Na řešenou lokalitu nezasahují negativní vlivy například z výroby, zemědělských areálů, čističky odpadních vod apod. Hluk z dopravy bude dle ÚP Doubravice řešen protihlukovou stěnou.

Vyhodnocení souladu řešeného území s územním plánem

Navržené využití řešeného území je v souladu s územním plánem Doubravice.

Lokalita řešená územní studií je součástí zastavitelné plochy, označené v územním plánu jako B-6 – plochy bydlení, doplněna plochami veřejných prostranství VP.

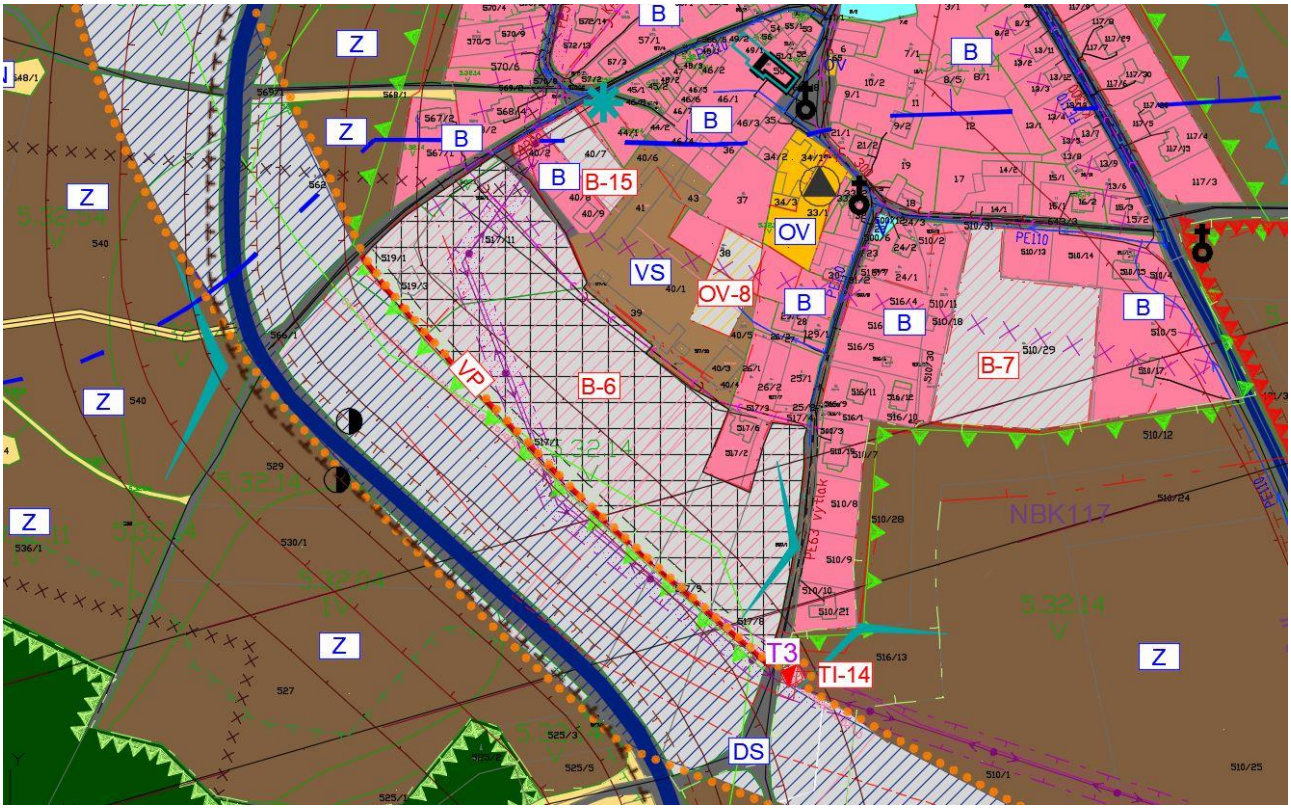
V ÚP Doubravice byly tyto plochy zařazeny do ploch, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování.

V navrhovaném řešení nedochází k odchylkám oproti vydanému územnímu plánu. Lokalita řešená územní studií je pouze zpřesňována a podrobněji regulována.

Vymezení dle ÚP Doubravice:

OZNAČENÍ PLOCHY	CHARAKTERISTIKA PLOCHY	VÝMĚRA v ha
B-6 + VP	**Plocha bydlení + veřejné prostranství** - jedná se o plochy v jihozápadní části sídla navazující na zastavěné území rozšiřující sídlo jihozápadním směrem. Součástí je i plocha veřejných prostranství, která je vymezena z důvodu oddělení navržené plochy bydlení od plochy pro přeložku silnice II. třídy a dále z důvodu splnění podmínky vymezení veřejných prostranství o výměře minimálně 1000m2 pro každé 2ha zastavitelné plochy. Návrhem dojde k ucelení sídla. Tato lokalita má dobrou vazbu na stávající dopravní a technickou infrastrukturu. Případný zábor zemědělského půdního fondu by byl realizován na půdách s velmi nízkou produkční schopností, což jsou půdy pro zemědělské účely postradatelné. U lokality budou respektovány tyto limity: ochranné pásmo el. vedení, OP kanalizace, území s archeologickými nálezy, poddolované území. Do ÚP byla lokalita navržena na žádost investora. Nachází se na půdě s V. třídou ochrany. <u>Obsluha území</u> - doprava: ze stávajících místních komunikací; elektrika: ze stávající trafostanice T1; technická infrastruktura bude napojena na stávající sítě <u>Limity využití území</u> – respektovat ochranné pásmo el. vedení, ochranné pásmo kanalizace, území s archeologickými nálezy, poddolované území	2,85

Výřez z ÚP Doubravice - koordinační výkres



Vazby řešeného území na navazující území – širší vztahy

Lokalita se nachází v k.ú. Doubravice u Nedabyle, na jihozápadním okraji sídla Doubravice. Ze severu a východu navazuje na zastavěné území (zástavba rodinných domů a zemědělských areálů), ze dvou stran je vymezena místní komunikací. Z jihozápadu a jihu navazuje na volnou krajinu, vede tudy silnice II. třídy. V blízkosti zájmového území je umístěna zastávka veřejné autobusové dopravy. Podél jihozápadní hranice řešeného území je ÚP Doubravice navržena přeložka silnice II. třídy s protihlukovou stěnou. Podmínky pro napojení lokality na dopravní a technickou infrastrukturu jsou vyhovující.

Obec Doubravice se nachází cca 5 km jižně od krajského města České Budějovice.

Vlakové a autobusové nádraží: vlakové a autobusové nádraží pro obyvatele Doubravice je zajištěno v krajském městě České Budějovice.

Zastávka veřejné dopravy: nejbližší zastávka autobusové dopravy je při silnici II/156, **cca 350m** z nejvzdálenějšího místa řešené lokality.

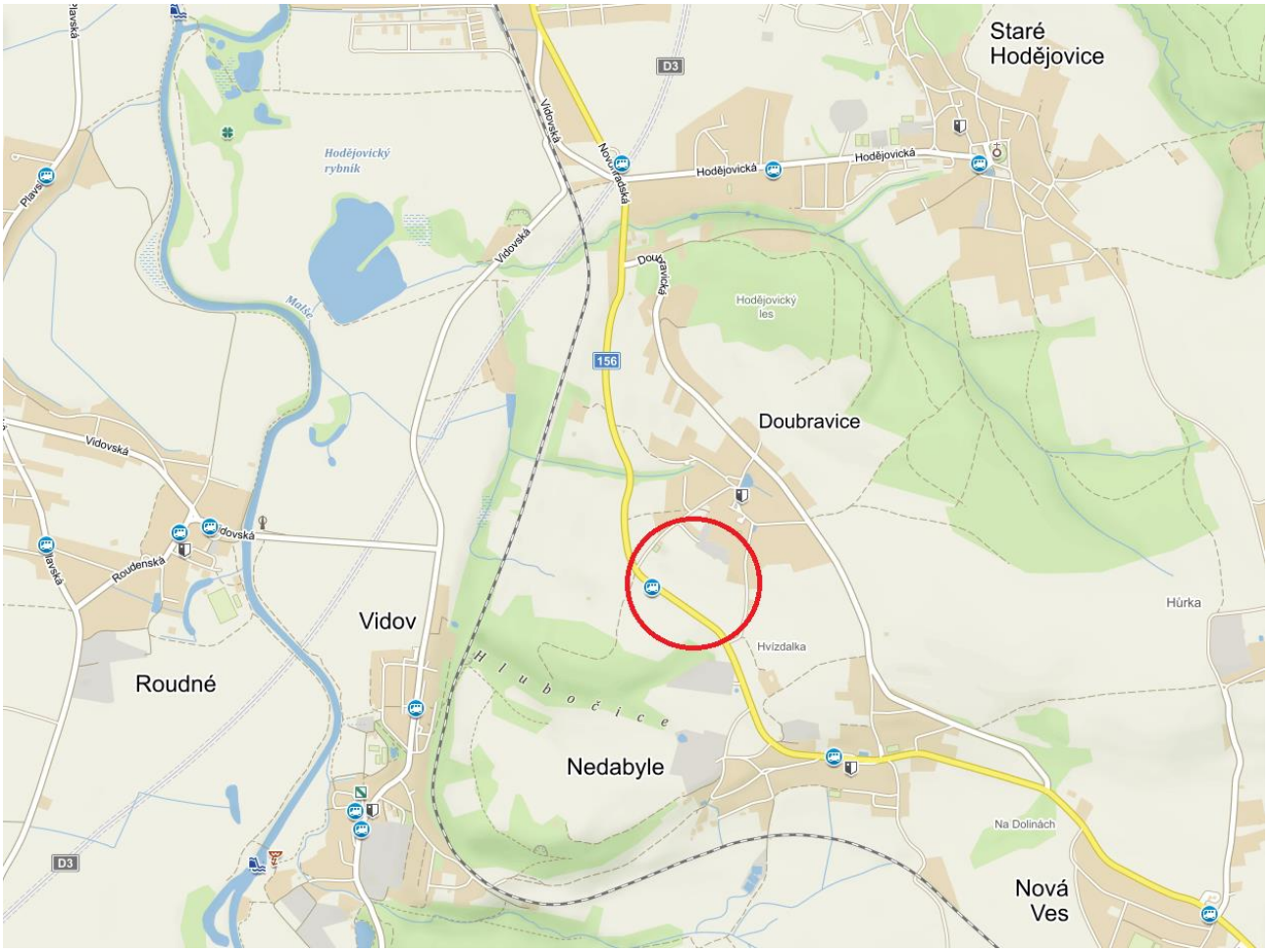
Občanské vybavení: pro umístění dětí do ***MŠ*** bude i nadále využíváno převážně zařízení v krajském městě. Docházka do ***ZŠ*** – 1. stupeň – škola v Nedabyle, popř. v Českých Budějovicích. Docházka do základní školy – 2. stupeň – v Českých Budějovicích. Vyšší občanská vybavenost středních a odborných škol je zajišťována v Českých Budějovicích.

Služby ***sociální péče***, soc. prevence a sociální poradenství budou i nadále pokryty převážně v Českých Budějovicích. Poskytování ***zdravotních služeb*** (včetně lékáren) je zajištěno v Českých Budějovicích.

Obecní úřad Doubravice se nachází přímo v obci Doubravice. ***Pošta*** pro obec Doubravice se nachází v Českých Budějovicích 6 (Mladé). V Českých Budějovicích se nachází také Stavební úřad, Finanční úřad, Matrika, Úřad práce, Živnostenský úřad, Katastrální úřad, ...

Obec Doubravice spadá pod ***Policii ČR*** se sídlem služebny v Boršově nad Vltavou. ***Hasičský záchranný sbor*** má sídlo v Českých Budějovicích, obec disponuje pouze Svazem dobrovolných hasičů.

V Doubravici je pouze ***prodejna základních potravin*** a prodej masa a uzenin. Prodej s rozšířeným nebo specializovaným sortimentem využívají občané v Českých Budějovicích. V obci je provozováno ***pohostinství se sálem***.
V obci se nachází stávající ***hřiště***, dále mohou občané využívat ***sportovní zařízení*** ve Starých Hodějovicích a Českých Budějovicích.
Dopravně je lokalita napojena na místní komunikace, pokračující dále na silnici II. třídy severním směrem na České Budějovice, jižním směrem na Trhové Sviny.



Podklady využité při řešení

Územně plánovací dokumentace, územně plánovací podklady
- Územní plán Doubravice – zpracovatel Projektový ateliér AD s.r.o.

Mapové podklady
- polohopis - hranice parcel dle výřezu z katastrální mapy
- pro zpracování zakázky nebylo dodáno ani požadováno přesné geometrické zaměření; výškově je návrh a umístění staveb řešeno pouze na základě průzkumu v terénu.

Ostatní podklady
- poznatky zjištěné vlastním průzkumem terénu
- fotodokumentace
- požadavky investora

B. Vymezení řešeného území

Řešená lokalita je vymezena v souladu s Územním plánem Doubravice.
Ze severu a jihu je zájmové území vymezeno místní komunikací, ze severovýchodu stávající zástavbou rodinných domů a zemědělským areálem, z jihozápadu návrhovou plochou pro přeložku silnice II/156. Řešené území obsahuje zastavitelnou plochu B-6 – plocha bydlení a je doplněna plochou veřejných prostranství VP.
Hranice řešeného území je graficky vyznačena ve výkresové části.
Celková rozloha řešeného území je cca 3,2 ha.

Tabulka soupisu parcel

PARCELNÍ ČÍSLO	DRUH POZEMKU	VLASTNÍK	VÝMĚRA V M2
Katastrální území **Doubravice u Nedabyle** [702064]			
40/1	Ostatní plocha	Červená Iva Mgr., č. p. 70, 37006 Doubravice	6098
518/1	Trvalý travní porost	Červená Iva Mgr., č. p. 70, 37006 Doubravice	315
517/11	Ostatní plocha	Červená Iva Mgr., č. p. 70, 37006 Doubravice	5864
519/1	Ostatní plocha	Červená Iva Mgr., č. p. 70, 37006 Doubravice	2256
519/3	Vodní plocha	Červená Iva Mgr., č. p. 70, 37006 Doubravice	185
517/1	Orná půda	Červená Iva Mgr., č. p. 70, 37006 Doubravice	35076
517/26	Orná půda	Obec DOUBRAVICE, č. p. 10, 37006 Doubravice	260
517/9	Orná půda	Jakeš Radek, Plzeňská 608/71, České Budějovice 3, 37004 České Budějovice 1/2 SJM Jakeš Radek a Jakešová Marie, Plzeňská 608/71, České Budějovice 3, 37004 České Budějovice 1/2	6194
517/34	Orná půda	Suchý Roman, č. p. 104, 37006 Doubravice	580
517/23	Orná půda	SJM Suchý Marcel a Suchá Romana, č. p. 104, 37006 Doubravice	357
517/32	Zastavěná plocha a nádvoří	SJM Suchý Marcel a Suchá Romana, č. p. 104, 37006 Doubravice	258
517/22	Orná půda	Obec DOUBRAVICE, č. p. 10, 37006 Doubravice	316
517/21	Orná půda	Suchý Marcel, č. p. 104, 37006 Doubravice	813
517/20	Orná půda	Řimnáč Roman, J. K. Chmelenského 1092/8, České Budějovice 7, 37007 České Budějovice	969
517/19	Orná půda	Řimnáč Roman, J. K. Chmelenského 1092/8, České Budějovice 7, 37007 České Budějovice	1231

Tabulka bilance řešeného území

CELKOVÁ PLOCHA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ	**32 783 m²**
PLOCHA POZEMKŮ PRO BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH	**22 753 m²**
NAVRŽENÝ POČET STAVEBNÍCH POZEMKŮ PRO RODINNÉ DOMY	**15** + 1stávající
NAVRŽENÝ POČET OBYVATEL (uvažováno s obložností 4 os/ 1 RD)	64
PLOCHA KOMUNIKACÍ A ZPEVNĚNÝCH PLOCH	**2 757 m²**
PLOCHA VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ	**7 283 m²**
PŘEDPOKLÁDANÉ NÁKLADY NA ZAINVESTOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ	**11 mil. Kč**

C. Hlavní cíle řešení, základní urbanistická koncepce

Hlavní cíle řešení

Cílem ÚS je navrhnout urbanistickou koncepci uspořádání jednotlivých funkčních složek vybavení území, tj. podrobné řešení vymezeného území tak, aby bylo v souladu se způsobem využití dle Hlavního výkresu ÚP Doubravice, zejména:

- upřesnění hranic v řešeném území vč. vymezení jednotlivých parcel pro budoucí výstavbu objektů RD,
- řešení dopravního napojení lokality na stávající komunikační systém obce,
- řešení napojení lokality na inženýrské sítě,
- stanovení limitů pro činnosti, děje a zařízení,
- stanovení limitů objemového a plošného uspořádání území, tj. výšková hladina zástavby, hustota zastavění jednotlivých pozemků, stavební čára, stavební hranice, napojení jednotlivých stavebních parcel na komunikace a inženýrské sítě, požadavky na urbanistickou a architektonickou kvalitu, včetně umístění veřejného prostoru, který umožní kvalitní zázemí pro budoucí obyvatele tohoto i sousedního území řešeného v ÚS (funkce rekreační, sportovní, zeleň, centrální prostor, event. veřejná vybavenost),
- prověření v širších souvislostech návaznosti návrhu řešení této ÚS zejména na základní urbanistickou kompozici a dopravní vztahy,
- získání kvalifikovaného podkladu pro rozhodování v území,

Základní urbanistická koncepce

Navržená koncepce vychází z několika zásad:

- Maximálně respektovat stávající zástavbu, především výškovou hladinu a měřítko stávající zástavby.
- Maximálně respektovat stávající parcelaci a stávající stavby. Tato podmínka nabádá přizpůsobit návrh nové parcelace stávajícím pozemkovým hranicím tak, aby celkové přeparcelování bylo co nejmenší. Takto navržené řešení při realizaci co nejjednodušší vyrovnání mezi vlastníky.
- Respektovat morfologii terénu. Tato podmínka částečně předurčuje umístění vsakovacích nádrží a řešení technické infrastruktury.
- Maximálně zachovat stávající zeleň v plochách určených pro veřejná prostranství.
- Navrhnout urbanisticky nejvhodnější řešení.
- Navrhnout ekonomicky přijatelné řešení.

V řešené lokalitě jsou vymezeny plochy bydlení a veřejného prostranství. Při navrženém členění je možné v dané lokalitě postavit 15 rodinných domů na parcelách o velikosti 800 – 2864m^2.

Je navržena nová páteřní komunikace, ta se napojí na stávající komunikace v místě stávajícího sjezdu na západě a přes obecní pozemky KN č. 517/26 a 517/22 na východě. Podél nové komunikace jsou z obou stran navrženy nové stavební pozemky.

Navržená zástavba ve studii je pouze schématická, tvary objektů jsou zcela nezávazné. Pro osazení objektů je nezbytné dodržet zákonem stanovené odstupové vzdálenosti.

Územní plán Doubravice navrhuje oddělení plánované přeložky silnice II. třídy a ploch bydlení pásem veřejného prostranství, v této ploše územní studie navrhuje veřejnou zeleň a prostor pro vedení sítí. Dále je pro veřejnou zeleň ponechán pozemek KN č. 519/1 a plochy podél stávající

komunikace v západní části lokality, je také navrženo pěší propojení autobusové zastávky a navržené zástavby. Další pás veřejné zeleně je navržen mezi novou zástavbou a stávajícím zemědělským areálem, bude sloužit k oddělení obou ploch a údržbě stávajících inženýrských sítí. Veřejná zeleň je také součástí uličního prostoru, kde je navržen pruh šíře 0,5m a 4,5m.

Vlastní zástavba objektů bude realizována jako samostatně stojící. Slučování parcel a vytváření parcel dvojnásobných a větších je možné, parcely také lze dělit při dodržení min plochy stavebních pozemků 800 m^2.

Doplňkové objekty (garáže, pergoly apod.) by měly být prioritně zakomponovány do hlavní hmoty objektu, případně na ni přímo navazovat. Navržená zástavba ve studii je pouze schématická, tvary objektů jsou zcela nezávazné.

V rámci nové obytné zástavby není předpoklad vzniku prostorových dominant, je vyloučena řadová zástavba (více než 2 rodinných domů), a to zejména kvůli riziku vzniku příliš dlouhých hmot evokujících blokový charakter zástavby. Krajinářsky cenný rámec dodává v současné době blízkému okolí zvlněná zalesněná krajina s výhledem na horu Kleť a okolí Budějovic.

Snahou návrhu je vytvořit optimální předpoklady pro harmonické zapojení nových staveb do krajinného, urbanistického i architektonického kontextu daného místa.

Tabulka soupisu navržených stavebních pozemků pro výstavbu rodinných domů

Seznam parcel pro výstavbu RD	Orientační velikost parcel (m²)
1	2 775
2	2 864
3	2 312
4	1 147
5	985
6	1 020
7	1 136
8	2 001
9	1 372
10	1 005
11	1 004
12	1 106
13	800
14	969
15	1 058
Celkem	**22 753**

V grafické části je zobrazeno ve výkresu **č. 02 Urbanistické řešení**

D. Podmínky pro vymezení a využití pozemků

Podmínky plošného a prostorového uspořádání území vychází z platného ÚP Doubravice ve znění platných změn. Touto územní studií jsou zpřesněny pro řešenou lokalitu.

Z hlediska zastavitelnosti je řešené území členěno na plochy zastavitelné a nezastavitelné

Z hlediska urbánního typu je řešené území členěno na následující funkční typy:

- zastavitelné plochy bydlení
- nezastavitelné plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň
- zastavitelné plochy dopravní infrastruktury

D.1.1 Plochy bydlení

Plochy bydlení **- návrh**	**B-6**
Hlavní využití	
Bydlení v rodinných domech.	
Přípustné využití	
Plochy bydlení zahrnují pozemky bytových domů, pozemky rodinných domů, pozemky související dopravní a technické infrastruktury a pozemky veřejných prostranství. V plochách pro bydlení jsou zahrnuty pozemky souvisejícího občanského vybavení s výjimkou pozemků pro budovy obchodního prodeje o výměře větší než 500 m^2. Součástí ploch bydlení jsou pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše.	
Podmíněně přípustné využití	
Na plochách, které jsou soustředěny podél silnic II. třídy, III. třídy a dráhy a jsou zatíženy hlukem, bude možné bydlení za podmínky, že hluková zátěž bude odstraněna či nebude překračovat hygienické limity z hlediska hluku. V rámci následujících stavebních řízení je nutno posoudit toto případné zasažení hlukem a na základě toho budou navržena i potřebná technická opatření.	
Nepřípustné využití	
Ostatní využití, neuvedené jako přípustné, zejména veškeré činnosti narušující venkovské prostředí, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, hromadné garáže, nákupní zařízení, zařízení dopravních služeb a autobazary. Výstavba samostatně stojících malometrážních objektů sezónní rekreace (sruby, zahradní chaty, stavební buňky apod.).	
Typy podmínek	Podmínky pro výstavbu
Plošné podmínky využití území	
Celková zastavěnost plochy	maximálně 35%
Velikost stavebních parcel	minimálně 800 m^2
Výškové podmínky využití území	
Výšková hladina zástavby *Maximální výška zástavby musí respektovat ochranné pásmo letiště Planá s výškovým omezením staveb.*	1 nadzemní podlaží + podkroví (maximální výška 9,5m)

D.1.2 Plochy veřejných prostranství

Plochy veřejných prostranství - stav, návrh	**VP**
Hlavní využití	
Veřejný prostor s převládající funkcí zeleně.	
Přípustné využití	
Plochy veřejných prostranství zahrnují stávající a navrhované pozemky jednotlivých druhů veřejných prostranství a další pozemky související dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení, slučitelné s účelem veřejných prostranství.	
Nepřípustné využití	
Jiné než přípustné využití území je nepřípustné.	

*V grafické části je zobrazeno ve výkresu **č. 03 Prostorová regulace***

E. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb

Zastavitelná část pozemku a umístění stavby na pozemku

- zastavitelná část pozemku je vymezena tak, aby byla co nejbližší vazba na navrženou obslužnou komunikaci a technickou infrastrukturu a současně aby bylo možno pohodlně najet do garáže a aby byla zachována intimita prostředí přiléhajících zahrad ve vztahu ke stávající a navržené zástavbě rodinných domů.
- zastavitelná část pozemku je určena pro umístění hlavní stavby a doplňkové stavby; je vymezena uliční čárou a stavební hranicí, které zastavitelnou část pozemku vymezují od zbývající části pozemku tvořeného zejména zahradou; výjimkou v umístění doplňkových staveb jsou dílny, sklady nářadí, přístřešky, pergoly, bazény, skleníky, které mohou být umístěny i mimo zastavitelnou část pozemku
- stavby budou umísťovány na terén – podlaha nadzemního podlaží může být maximálně 50 cm nad přilehlým terénem

Stavební forma

- stavby budou navrženy tvarově jednoduché s využitím pravoúhlých forem, s možným půdorysným vychýlením z důvodu respektování tvaru pozemku (stavební pozemky nejsou pravoúhlé)
- stavby budou řešeny na půdorysu tvaru obdélníka, s hřebenem střechy rovnoběžným s delší stranou stavby a se štítem umístěným na kratší straně stavby; dále jsou přípustné půdorysy složené z více obdélníků ve tvaru písmene „L“, „U“, nebo „T“. Hřeben střechy bude přednostně kopírovat směr vrstevnic – viz výkres ***č. 02 Urbanistické řešení***.
- hlavní stavby jsou v grafické části schematicky půdorysně vymezeny v rámci navržených pozemků pro bydlení v rodinných domech.

Dělení stavebních parcel	**možnost sloučení dvou i více sousedních pozemků**
Velikost stavebních pozemků	**minimálně 800 m^2**
Zastavěná plocha samotného rodinného domu	**nepřesáhne 300 m^2**
Intenzita využití stavebních pozemků - poměr celkové plochy stavebního pozemku a zastavěné plochy pozemku - zastavěná plocha pozemku je definována ust. § 2 odst. (7) stavebního zákona takto: „Zastavěná plocha pozemku je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb. Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžií a arkýřů se započítávají. U objektů poloodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny.“ - pro potřeby této územní studie jsou pod pojmem „stavba“ chápány, ve vazbě na ust. § 2 odst. 3 stavebního zákona, též zpevněné plochy na pozemcích (typicky příjezdy ke garážím, chodníky ke dveřím, terasy, vč. ploch tvořených zatravňovacími nebo vsakovacími dlaždicemi nebo obdobnou technologií, bazény (vč. jejich zpevněného okolí), okapové chodníčky, apod.	**maximálně 35%**
Procentuální zastavěnost hlavní budovou - poměr celkové plochy stavebního pozemku a zastavěné plochy hlavní stavby (rodinného domu) - zastavěná plochou hlavní stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžií a arkýřů se započítávají.	**maximálně 25%**
Vstupy do objektů	**především z uliční strany a z bočních stran**
Vjezdy do objektů	**dle zákresu v grafické části**
Výška budovy - výškou podlaží u staveb pro bydlení se rozumí běžná výška do 3,5m	**1 nadzemní podlaží** + podkroví nikoliv nižší či vyšší, výjimku mohou tvořit pouze malé části půdorysné plochy, např. zastřešení vstupů Přípustné jsou sklepy. Nepřípustné jsou domy s půdní nadezdívkou vyšší než **1,5 m**.
Maximální výška hřebene - měřená od nejnižšího místa styku obvodových stěn budovy s původním terénem (nikoliv s terénem upraveným násypem) ke hřebeni	**max. výška 7,5 m,**
Maximální výška okapu	nad původní terén v uliční frontě bude výška jeho okapu **max. 4,5 m**

Uliční čára - určuje závaznou polohu hlavní stavby, např. hlavního objemu stavby rodinného domu v rámci pozemku a vůči veřejnému prostranství - uličnímu prostoru - udává hranici plochy určené k zastavění a zároveň povinnou polohu hlavního objemu objektu od hranice pozemku. - stavební čára smí být překročena pouze vstupy a vjezdy do objektu (garáže, zádveří, pergoly, terasy) a to v rozsahu max. 50% plochy průčelí a současně max. o 1m oběma směry. Min. 50% plochy příslušného průčelí musí respektovat stanovenou stavební čáru. Průčelím se rozumí hlavní vnější stěna budovy. - před uliční čáru mohou vystupovat římsy, nebo jiné konstrukce, které jsou součástí hlavního objemu stavby	hlavní stavba min. **6 m (4m)** viz výkres Prostorové regulace
	samostatné garáže a krytá stání min. **1 m**
	nezaplocená stání **1 m** na nárožích obslužných komunikací (obytných zón) bude uliční čára z obou stran min. **1 m**
Stavební hranice - udává meze plochy určené k zastavění; hlavní objem objektu nesmí tuto hranici překročit s výjimkou architektonických výrazových prvků;	vzdálenost staveb od společných hranic pozemků **3,5 m,** při dodržení odstupové vzdálenosti mezi domy 7m a souhlasem souseda i menší, **min však 2m**
Oplocení v uliční části	maximálně **1,4 m** včetně podezdívky Plotová konstrukce a plotové výplně budou respektovat vesnický charakter oplocení včetně materiálů, to znamená, že nejsou připuštěny neprůhledné ploty zděné, betonové, z prefabrikátů, plastové, prkenné, rákosové apod.
Oplocení zadních částí parcel	maximálně **1,8 m** včetně podezdívky,
Terénní úpravy mezi stavebními parcelami	**±1 m** výška opěrných zdí nepřesáhne 1 m od výšky původního terénu (tj. terénu, jak byl před terénními úpravami, které proběhly v roce 2018)
Odstavení vozidel	Na vyznačených parkovištích a na vlastním pozemku **(min 2 parkovací stání na 1 RD, u pozemků nad 1100 m^2 min 3 stání na 1 RD)** – garáž, (stání)
Doplňkové stavby - stavba, která se stavbou hlavní svým účelem a umístěním souvisí, a která zabezpečuje funkčnost stavby hlavní (její uživatelnost), nebo doplňuje základní funkci stavby hlavní například zahradní domek, altán, včelín, stavby umožňující uskladnění zahradního nářadí a výpěstků.	umístění dle obecných požadavků na využívání území, maximální výška do hřebene **4,5m** přízemní stavby **do 25m^2**,
Architektonické řešení rodinných domů	Plocha vnějšího vzhledu budovy bude z **60 % tvořena přírodními materiály: tvrdé omítané zdivo, dřevo a kamen.** **barvy a objemově jednoduché a střídmé stavby**. **Obdélníkový půdorys v poměru stran větším než 1:1,5**
Forma	Přípustné jsou **nízkopodlažní izolované rodinné domy a dvojdomy**

F. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb technické infrastruktury

Jakákoliv výstavba by měla být uskutečňována pouze na plně zainvestované části. Zdůvodnění: Umožňování výstavby na nezainvestovaných pozemcích, tj. bez odpovídající komunikace, dešťové a splaškové kanalizace, vodovodu a plynovodu je nespravedlivé ve vztahu k ostatním, neboť čím více bude uskutečněno v území osamocených staveb rodinných domů bez společné technické infrastruktury, tím větší podíl připadne na pozdější investory. V krajním případě zainvestování území zbyde na samotnou obec.

*V grafické části je zobrazeno ve výkresu **č. 02 Urbanistické řešení***

F.1 Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb dopravní infrastruktury:

F.1.1 SILNIČNÍ DOPRAVA

Území musí být vyřešeno v navazujících stupních projektové přípravy komunikačně i velikostmi odstavných ploch dle normových hodnot. Místní komunikace musí být navrženy dle normových hodnot. Nově navržené křižovatky (hlavně jejich vzdálenosti) musí být v souladu s normovými hodnotami ČSN 73 6110, ČSN 73 6102. Vlastní křižovatky je nutné stavebně upravit tak, aby úhel křížení byl v rozmezí 75° až 105°. Dopravní prostor je nutné oddělit od ostatních ploch (chodníky, zelení). V rozhledových polích v křižovatkách nesmí být překážky vyšší než 75 cm.

Stavební provedení připojení lokality na pozemní komunikaci musí splňovat podmínky zákona č. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích, vyhl. MDaS č. 104/1997 Sb., ČSN 736102 a ČSN 736110. Konkrétní návrh uspořádání uličního prostoru bude součástí navazující projektové dokumentace.

Část komunikace od západního vjezdu k vjezdu do areálu bude konstrukčně řešená s přihlédnutím k pojíždění těžšími vozidly – kamiony.

Řešené území je na stávající místní komunikace napojeno dvěma sjezdy. Obsluha území je zajištěna navrženou komunikací funkční skupiny **„C“ – zóna 30.**

V návrhu územní studie jsou řešeny **koridory dopravní infrastruktury,** který obsahují podzemní i nadzemní technickou infrastrukturu, obousměrné komunikace vozidlové, komunikace pro pěší a zeleň. Uliční prostor (vzdálenost mezi ploty) musí být v šířce min 8m.

V navazující projektové dokumentaci je možné podrobnějším řešením, na základě upřesnění vjezdů a zpomalovacích prvků, řešit podélné parkování a navrženou komunikaci zúžit.

Komunikaci je možné řešit jako zónu 30 nebo jako obytnou zónu.

V řešeném území jsou navrženy tři stykové křižovatky.

Na křižovatkách a ve vjezdech musí být zajištěny dostatečné rozhledy.

Komunikace jsou navrženy tak, aby umožňovaly bezkolizní průjezd požárních vozidel.

Komunikace jsou navrženy v min šířce 5,5m a jsou při vjezdu do lokality doplněny zpomalovacími prahy.

Ze západu se lokalita napojuje na komunikaci řešenou jako zóna 30, z východu již mimo zónu 30, je proto navrženo posunutí konce zóny za vjezd do řešené lokality.

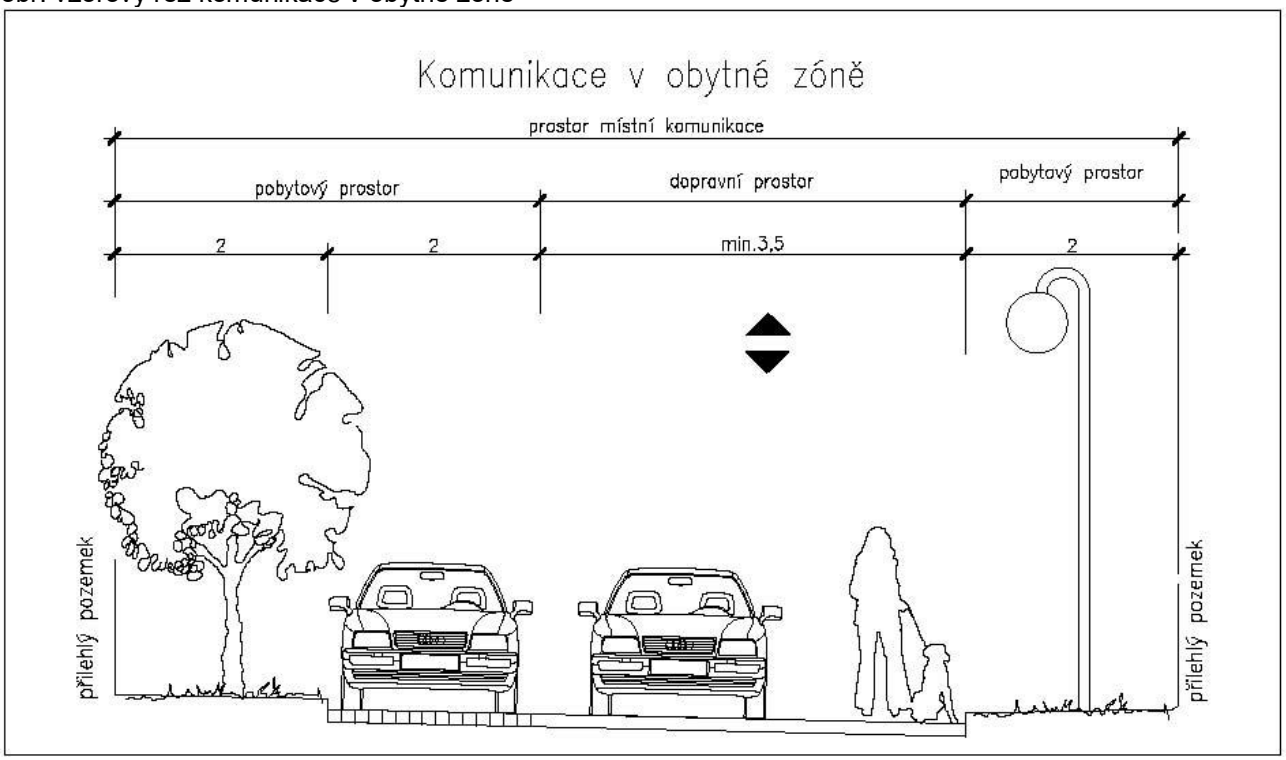
V místě západního napojení lokality na komunikaci je potřeba přesunout pilíř EV kvůli špatným rozhledovým poměrům v křižovatce, *viz kapitola F.2.3 ZÁSOBOVÁNÍ EL. ENERGIÍ, VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ.*

Povrchové vody ze zpevněných ploch komunikací budou svedeny pomocí uličních vpustí do navržené dešťové kanalizace.

Variantní řešení komunikace ve funkční skupině D1

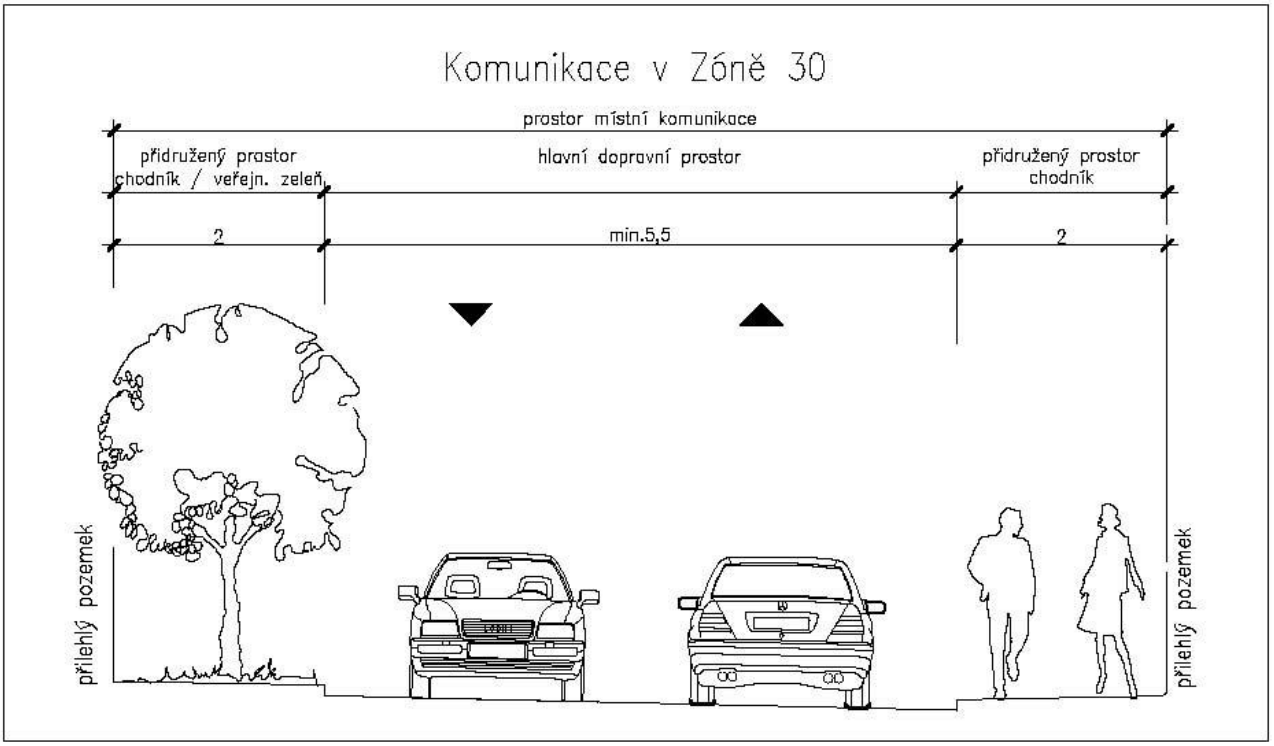
*D1 (komunikace se smíšeným provozem) – **obytná zóna** s převahou pobytové funkce s přímou obsluhou staveb, ve které je umožněn pohyb chodců, cyklistů a motorových vozidel a her dětí ve společném prostoru za stanovených podmínek provozu podle zvláštních předpisů. Předpokládá se využití opatření pro regulaci rychlosti jízdy vozidel (zpomalovací prahy, …). Stavební řešení obytné zóny musí umožňovat pohyb vozidel dopravní obsluhy (vozidla hasičského sboru, odvoz odpadků, stěhování) a možnost bezpečného míjení vozidla s chodcem. V každém místě obytné zóny musí být zaručen minimální průjezdný prostor šířky 3,50 m a výšky 4,20 m. Prostor křižovatky bude řešen podrobnější dokumentací tak, aby byly - v souladu s příslušnými normami a technickými podmínkami - respektovány požadavky na dodržení rozhledových poměrů, což navržený pozemek veřejných prostranství kapacitně umožňuje.*

obr: vzorový řez komunikace v obytné zóně



Komunikace je navržena ve funkční skupině **C – místní obslužná komunikace – „zóna 30“**

obr: vzorový řez komunikací „zóna 30“



F.1.2 DOPRAVA V KLIDU

Parkovací stání pro návštěvy – výpočet potřeby parkovacích stání bude v souladu s potřebami krátkodobého i dlouhodobého stání. Rozměrové uspořádání parkovacích ploch musí splňovat požadavky ČSN 736056.

V rámci veřejných prostranství budou navazující projektovou dokumentací navržena parkovací stání pro návštěvy. Norma uvádí, že na 20 obyvatel rodinných domů je třeba počítat s 1 stáním v uličním prostoru (ve veřejném prostranství). Při předpokladu, že v lokalitě bude max. 16 rodinných domů (při uvažované obložnosti bytů 4 obyvatel/1RD) bude v lokalitě bydlet cca **64** obyvatel. To vyvolá vymezení **minimálně 3,2 parkovacích stání**.

Pro lokalitu jsou navržena v uličním prostoru celkem **4 parkovací místa**, z toho je 1 parkovací místo pro vozidla přepravující osobu těžce postiženou (viz grafická část).

Garážování minimálně dvou (u pozemků nad 1100 m2 min 3) osobních vozidel bude zabezpečeno důsledně ve vlastních objektech nebo na vlastních pozemcích.

V návrhu jsou navrženy prostory pro umístění komunikací s grafickou značkou komunikace. Podrobné dopravní řešení, včetně dopravního značení bude navrženo v dalších stupních dokumentace včetně ověření průjezdnosti vlečnými křivkami pro standardní vozidla dopravní obsluhy a záchranného systému.

F.1.3 KOMUNIKACE PRO PĚŠÍ

Komunikace uvnitř lokality budou realizovány s minimálně jednostranným chodníkem v šířce 2m (nebo 2,25m přiléhá-li k oplocení) pro komunikace funkční skupiny C, u funkční skupiny D1 je pro pěší provoz využíván celý dopravní prostor místní komunikace, tím je splněna podmínka existence nejméně jednoho pruhu vyhrazeného pro chodce v min šířce 2m umožňujícího bezbariérové užívání. Mezi pozemky č. 3 a 4 je navrženo pěší propojení s autobusovou zastávkou.

F.2 Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb technické infrastruktury napojení technické infrastruktury a nakládání s odpady

F.2.1 VODOVOD

Zásobování obce Doubravice pitnou vodou je vyhovující. Všechny nově vybudované objekty budou napojeny na veřejný vodovod. Výstavba vodovodu pro veřejnou potřebu musí probíhat v předstihu před výstavbou jednotlivých objektů pro bydlení.

Řešené území bude připojeno na stávající vodovodní řady. Stávající vodovod bude v místech křížení s navrženými místními komunikacemi přeložen do příslušných hloubek.

Na řadu budou osazeny požární hydranty v souladu s požárním řádem obce. V nejvyšším místě řadu bude umožněno odvzdušnění a v nejnižším místě řadu bude umožněno odkalení.

Součástí stavby bude vybudování přípojek pro objekty, které budou ukončeny cca 1,5m za hranicí pozemku (uvnitř parcely).

Hydrostatické tlaky v místě zástavby jsou vyhovující.

Podrobné řešení dimenzí a dílčích popisů bude v dalším stupni projektové dokumentace.

Potřeba vody:

Vzhledem k předpokládanému vývoji a v souladu se směrnými čísly roční potřeby dle vyhlášky č. 120/2011 Sb. je uvažována specifická potřeba vody pro obyvatelstvo hodnotou qo = 120 l/(os.d) včetně vybavenosti a drobného podnikání. Velikost potřeby vody se může mírně měnit podle skutečného počtu bydlících obyvatel.

- specifická potřeba vody: 120 l/ob. den
- koeficient denní nerovnoměrnosti 1,5
- Předpokládaný počet obyvatel 64
- Qp = 64 x 0,120 = 7,68 m3/den
- Qm = 7,68 x 1,5 = 11,52 m3/den

Dimenze vodovodního řadu bude navržena tak, aby splňovala požadavky na převod požární vody (min. DN 80 pro objekty bydlení).
Umístění nadzemního hydrantu řešit v případě potřeby na pozemku veřejného prostranství mimo stavební pozemky.

Místa napojení:
Vodovod bude napojen na stávající vodovodní řady vedené ve stávajících komunikacích. Vodovod napojený ve dvou místech, tak bude zokruhován.

F.2.2 KANALIZACE

Odkanalizování obce Doubravice je vyhovující. Kapacita stávající splaškové kanalizace na území obce je dostatečná. Kapacita ČS Staré Hodějovice a výtlačného řadu na kanalizační síť města České Budějovice (obojí mimo řešené území) je také dostačující. Pro předpokládaný navrhovaný rozsah zástavby je však potřeba řešit jejich zkapacitnění.

Nová kanalizace bude navrhována v rámci navrhované zástavby jako oddílná.

Splašková kanalizace je navržena jako gravitační a bude napojena na stávající potrubí v západní části řešeného území. Splaškové vody budou tímto svedeny na centrální ČOV. Nová kanalizace je vedena v navržených komunikacích a veřejných prostranství.

Všechny nově budované objekty budou napojeny na veřejnou kanalizaci. Výstavba kanalizace pro veřejnou potřebu musí probíhat v předstihu před výstavbou jednotlivých objektů pro bydlení.

Součástí stavby bude vybudování přípojek pro objekty, které budou ukončeny cca 1,5m za hranicí pozemku (uvnitř parcely).

Tři rodinné domy (517/19, 517/20 a 517/21) budou napojeny na veřejný výtlak pomocí domovních ČSK.

Dešťová kanalizace. Obecně bude dodržen princip, že dešťové vody ze soukromých parcel budou likvidovány v místě vzniku tj. vsakem individuálně na těchto parcelách. Zástavba je navržena poměrně řídká s velkými stavebními parcelami. V případě prokázání nemožnosti likvidace dešťových vod na vlastním pozemku (v souladu s požadavky ust. § 20 vyhlášky 501/2006 Sb.) bude tato dešťová voda svedena do dešťové kanalizace. Srážková voda z komunikací a veřejných ploch bude odvedena pomocí navržené dešťové kanalizace do stávající retenční nádrže.

Kanalizační stoky jsou navrženy jako gravitační.

Místo napojení:

Splašková kanalizace bude napojena na stávající potrubí v místě napojení lokality na místní komunikaci v západní části řešeného území.

F.2.3 ZÁSOBOVÁNÍ EL. ENERGIÍ, VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ

Základní údaje

Rozvodná soustava NN 3 PEN stř. 50 Hz, 400 V TN-C
Ochrana před úrazem el. proudem samočinným odpojením od zdroje v soustavě TN-C
Předpokládaný kabel rozvodů NN AYKY-J- 4x120mm^2

Předpokládaná bilance odběru elektrické energie:

V lokalitě se nachází 16 objektů, stupeň elektrizace „C“.	
Předpokládaný soudobý příkon jednoho objektu	17,5 kW
Součet pro lokalitu	280 kW
Koeficient současnosti s ohledem na možné požadavky kategorie „A	0,8
Součet pro lokalitu	224 kW
Koeficient současnosti dle ČSN 33 2130 ed.2 pro skupinu o počtu 12	0,43
Celkový předpokládaný příkon pro lokalitu	**96,32 kW**

Rozvody VN a trafostanice

Stávající trafostanice nemají dostatečnou rezervu výkonu pro napojení doplňované výstavby, proto je nutno provést jejich posílení. Pro plochu B-6 je ÚP navržena nová trafostanice T3 při jihovýchodním konci řešeného území, dále ÚS navrhuje možnost umístění nové trafostanice v ploše veřejného prostranství (naproti navrženému stavebnímu pozemku č.2) na plánované přeložce VN.

Přes řešené území vede linka nadzemního vedení VN, ta bude přeložena. Nové kabelové vedení VN bude vedeno v ploše veřejného prostranství. Cílem přeložení je odstranit dopad na využití (možnost umístění nových objektů) lokality vlivem trasy VN a jeho ochranného pásma.

Rozvody NN

Vedení bude uložené v pozemku veřejného prostranství a bude smyčkováno přes jednotlivé přípojkové skříně typu SS100 a SS200. Přípojkové skříně budou osazeny na hranicích pozemků

mezi jednotlivými objekty a zabudovány do oplocení, z těchto skříní pak budou připojeny elektroměrové rozvaděče jednotlivých objektů, které budou osazeny v oplocení.

Ukládání kabelů dle požadavků ČSN 73 60 05 a PN energetiky.

V místě západního napojení lokality na komunikaci je potřeba přesunout pilíř EV kvůli špatným rozhledovým poměrům v křižovatce. Na žádost majitelů rodinných domů na pozemcích 40/10 a 40/9, územní studie navrhuje rozdělit společný EV pilíř na dva samostatné pilíře a umístit je na pozemcích k jednotlivým rodinným domům (tj. na pozemek 40/2 pro dům na pozemku 40/10 a na pozemek 40/8 pro dům na pozemku 40/9).

Veřejné osvětlení je navrženo pro navržené chodníky a komunikace. Napojení a zapínání bude provedeno v novém rozvaděči RVO, připojeném z rozvodu NN. Rozvody pro veřejné osvětlení budou kabelové. Předpokládá se, že osvětlovací body budou se svítidly LED, hladina osvětlení cca 5m nad terénem. Uložení kabelů dle ČSN 73 60 05.

Místo napojení:

El. energie bude napojena na stávající rozvody NN v místě napojení lokality na místní komunikace a na novou trafostanici.

F.2.4 ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

V obci Doubravice je provedena plynofikace. Nové středotlaké plynovody budou ukládány přednostně do komunikací. Plynofikací obce je dán předpoklad k vytěsňování spalování pevných paliv a tím také k podstatnému zlepšení životního prostředí a omezení úniku škodlivých emisí do ovzduší.

Součástí stavby bude vybudování přípojek pro objekty, které budou ukončeny v plynoměrovém pilíři na hranicí pozemku v HUP.

Místo napojení:

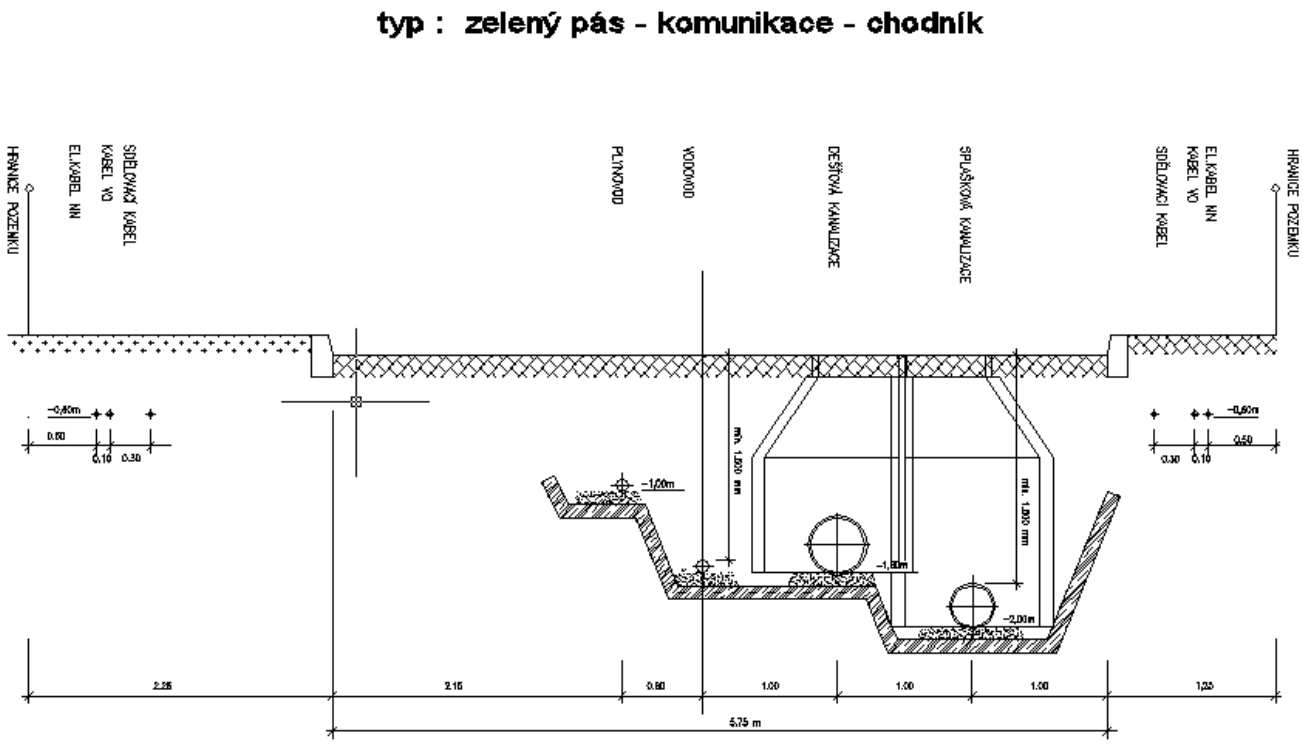
Řešené území bude napojeno na stávající plynovod v místě napojení lokality na místní komunikace. Plynovod napojený ve dvou místech, tak bude zokruhován.

F.2.5 ZÁSOBOVÁNÍ TEPLEM

Bude zajišťováno individuálně pro jednotlivé objekty v domovních kotelnách. Základním topným médiem bude el. energie a plyn nebo spalování dřeva a pelet, dál lze využít tepelných čerpadel, jako doplňkový zdroj solární panely. Jednotlivé zdroje je možno kombinovat. U tepelných čerpadel je potřeba doložit hlukovou studii.

Nepřípustné je spalování nekvalitních paliv a odpadů.

Obr. Vzorové uložení inženýrských sítí



F.2.6 NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

Současný stav nakládání s odpady je obecně charakterizován fungujícím systémem svozu a skládkování. Tento systém bude i nadále zachován.

Svozové firmy obvykle zabezpečují dané území komplexně, tj. vedle svozu netříděného komunálního odpadu zajišťují i separovaný sběr (nejčastěji sklo, plasty, popř. papír), sběr a svoz nebezpečných složek komunálního odpadu a svoz objemného odpadu. Obě posledně jmenované služby se provádí obvykle kombinací provozu recyklačních dvorů a mobilního sběru.

V řešeném území se vzhledem k navrženému funkčnímu využití předpokládá vznik tuhého komunálního odpadu.

Je navrženo standardní řešení v ukládání tříděného odpadu do kontejnerů rozmístěných v řešeném území při komunikaci. Směsný odpad bude ukládán do nádob přímo u jednotlivých rodinných domů a odvážen pravidelným svozem na řízenou skládku. Vznik nebezpečného odpadu se v území nepředpokládá.

Nakládání s odpady se řídí platným zákonem o odpadech a příslušnou prováděcí vyhláškou.

Kontejnery na tříděný domovní odpad jsou umístěny vedle navržené komunikace poblíž pozemku č. 2.

F.2.7 VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Návrh veřejných prostranství je řešen v ploše VP převzaté z Územního plánu Doubravice, bude sloužit k oddělení ploch bydlení a přeložky silnice II. třídy.

Dále je pro veřejné prostranství ponechán pozemek KN č. 519/1 a plochy podél stávající komunikace v západní části lokality, je zde stávající hřiště, zeleň a retenční nádrž. Dále je navržen veřejný prostor pro pěší propojení autobusové zastávky a navržené zástavby. Další pás veřejného prostranství je navržen mezi novou zástavbou a stávajícím zemědělským areálem, bude sloužit

k oddělení obou ploch a údržbě stávajících inženýrských sítí. Uliční prostor bude šíře min. 8m, je zde navržena dopravní a technická infrastruktura a přeložka el. vedení VN.

Na těchto plochá není možné umisťovat žádné nadzemní stavby.

*V grafické části je zobrazeno ve výkresu **č. 02 Urbanistický návrh***

G. Podmínky pro ochranu kulturních a přírodních hodnot

G.1 Podmínky vyplývající z památkové ochrany území

Část lokality se nachází na území s archeologickými nálezy II. kategorie. Zbývající část území leží na území s archeologickými nálezy III. kategorie. V případě jakékoliv činnosti zasahující do terénu jsou stavebníci již od doby přípravy stavby povinni tento záměr oznámit Archeologickému ústavu a umožnit jemu a oprávněné organizaci provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum, viz zákon č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči, ve znění pozdějších změn. Pro případné archeologické nálezy platí ohlašovací povinnost podle zákona o státní památkové péči.

G.2 Podmínky vyplývající z přírodních hodnot

Řešené území navazuje na atraktivní zvlněnou zalesněnou krajinu. V řešené lokalitě se nenacházejí žádné prvky územního systému ekologické stability, přírodní rezervace a památky a jiná zvláštně chráněná území, památné stromy, aleje a jiné. Po jihozápadní hranici řešeného území probíhá hranice ochranné zóny nadregionálního biokoridoru, lokalita spadá mimo tuto zónu.

V současnosti jsou pozemky převážně vedeny jako orná půda. Vzrostlá zeleň je pouze podél stávající komunikace při západním okraji řešeného území a na pozemku KN č. 519/1, kde je umístěna retenční nádrž a hřiště. Podrobný dendrologický průzkum nebyl zatím proveden.

Podmínky pro ochranu: Zeleň v řešeném území je možné rozdělit na zeleň soukromou a zeleň krajinnou, pobytově vegetační.

Zeleň soukromá: je zajištěna stanovením zastavitelnosti vymezených parcel. Každá parcela má stanovenou maximální celkovou zastavěnost 35% z toho vychází minimální podíl zeleně 65%.

Zeleň krajinná, pobytově vegetační: Územní plán Doubravice navrhuje oddělení plánované přeložky silnice II. třídy a ploch bydlení pásem veřejného prostranství, v této ploše územní studie navrhuje veřejnou zeleň a prostor pro vedení sítí. Dále je pro veřejnou zeleň ponechán pozemek KN č. 519/1 a plochy podél stávající komunikace v západní části lokality. Další pás veřejné zeleně je navržen mezi novou zástavbou a stávajícím zemědělským areálem, bude sloužit k oddělení obou ploch a údržbě stávajících inženýrských sítí. Veřejná zeleň je také součástí uličního prostoru, kde je navržen pruh šíře 0,5m a 4,5m. *V plochách veřejné zeleně lze vést trasy inženýrských sítí.*

G.3 Podmínky pro ochranu ZPF

Vyhodnocení důsledků rozvoje řešeného území na zemědělském půdním fondu bylo zpracováno metodikou dle zákona O ochraně ZPF v rámci platného územního plánu, kdy byla daná lokalita zařazena mezi zastavitelná území. V řešeném území se nachází zemědělské pozemky.

<u>Charakteristika zemědělských půd</u>

V dané lokalitě se nacházejí bonitované půdně ekologické jednotky s V. třídou ochrany.

Údaje o skutečných investicích do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti

Žádné investice do půdy na zlepšení půdní úrodnosti, vzhledem k navrženému způsobu využití ploch, zde navrženy nejsou. Nedochází zde k žádnému porušení areálů a staveb zemědělské prvovýroby ani zemědělských usedlostí.

G.4 Podmínky pro ochranu PUPFL

Řešením urbanistické studie nedojde k odnětí PUPFL.

G.5 Podmínky pro ochranu prvků ÚSES

Návrhem nedochází k porušení opatření k zajištění ekologické stability krajiny.

G.6 Vymezení ploch přípustných pro dobývání ložisek nerostů a ploch pro jeho technické zajištění

Na části řešené lokality a v jejím sousedství se nachází poddolované území.

H. Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí a ochranu veřejného zdraví

Řešené území se nachází mimo dosah negativních vlivů narušujících životní prostředí.

Stavební pozemky budou napojeny na veřejný vodovod, odkanalizovány s napojením na veřejnou kanalizaci a ČOV, způsob vytápění a ohřevu teplé vody bude řešen elektřinou, plynem, příp. alternativními zdroji (tepelná čerpadla, solární panely).

H.1 Požární ochrana a ochrana obyvatelstva

Stavby musí být umístěny a navrženy tak, aby splňovaly technické podmínky požární ochrany. Z hlediska požárního zásahu musí být zajištěn příjezd k nově navrženým objektům. Odstupy objektů budou splňovat požadavky na respektování požárně nebezpečných prostorů, které nebudou zasahovat na sousední pozemky.

Území není klasifikováno jako zátopové území.

Nutno dodržet opatření k ochraně obyvatelstva v souladu s § 20 písmeno a) Vyhl. č.380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva a v souladu s platnou ÚPD města Vimperk.

H.2 Ochrana veřejného zdraví

Při dalším stupni dokumentace nutno plně respektovat zákon č. 258/2000 Sb. o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů (ve znění zákona č. 274/2003 Sb.) a zároveň nařízení vlády ČR č. 502/2000 Sb. o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací ve znění nařízení vlády ČR č. 88/2004 Sb., respektive nařízení vlády ČR č. 272/2011, které stanovuje hodnoty hygienických limitů pro hluk ve venkovním i vnitřním prostředí.

ochrana před negativními vlivy z technické infrastruktury

- v rozvojových plochách v blízkosti stávající silnice mohou být situovány stavby pro bydlení, stavby občanského vybavení a pro sport a funkčně obdobné stavby a plochy vyžadující ochranu před hlukem (chráněný venkovní prostor, chráněný venkovní prostor staveb a chráněný vnitřní prostor staveb) až po splnění hygienických limitů z hlediska hluku či vyloučení předpokládané hlukové zátěže.

  Protihluková opatření v případě nesplnění hlukových limitů pro obtěžování hlukem nebudou hrazena z prostředků majetkového správce.

ochrana před negativními vlivy z provozu

- pro plochy bydlení v zastavěném území platí, že hranice negativních vlivů (např. hluk, prašnost apod.) bude max. na hranici této plochy rozdílného využití území (případně na hranici vlastního pozemku). Tzn., že negativní vlivy z těchto ploch nesmí zasahovat do ploch stávajícího i navrhovaného chráněného venkovního prostoru staveb.

Požadavky na měření hluku budou respektovány v rámci zákonem vedených povolovacích řízení dle zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a NV č. 272/2011 Sb.

I. Údaje o splnění zadání

Územní studie je řešena v souladu se zadáním vzatým na vědomí Zastupitelstvem obce Doubravice dne 24.1.2018.

Všechny body zadání jsou splněny.

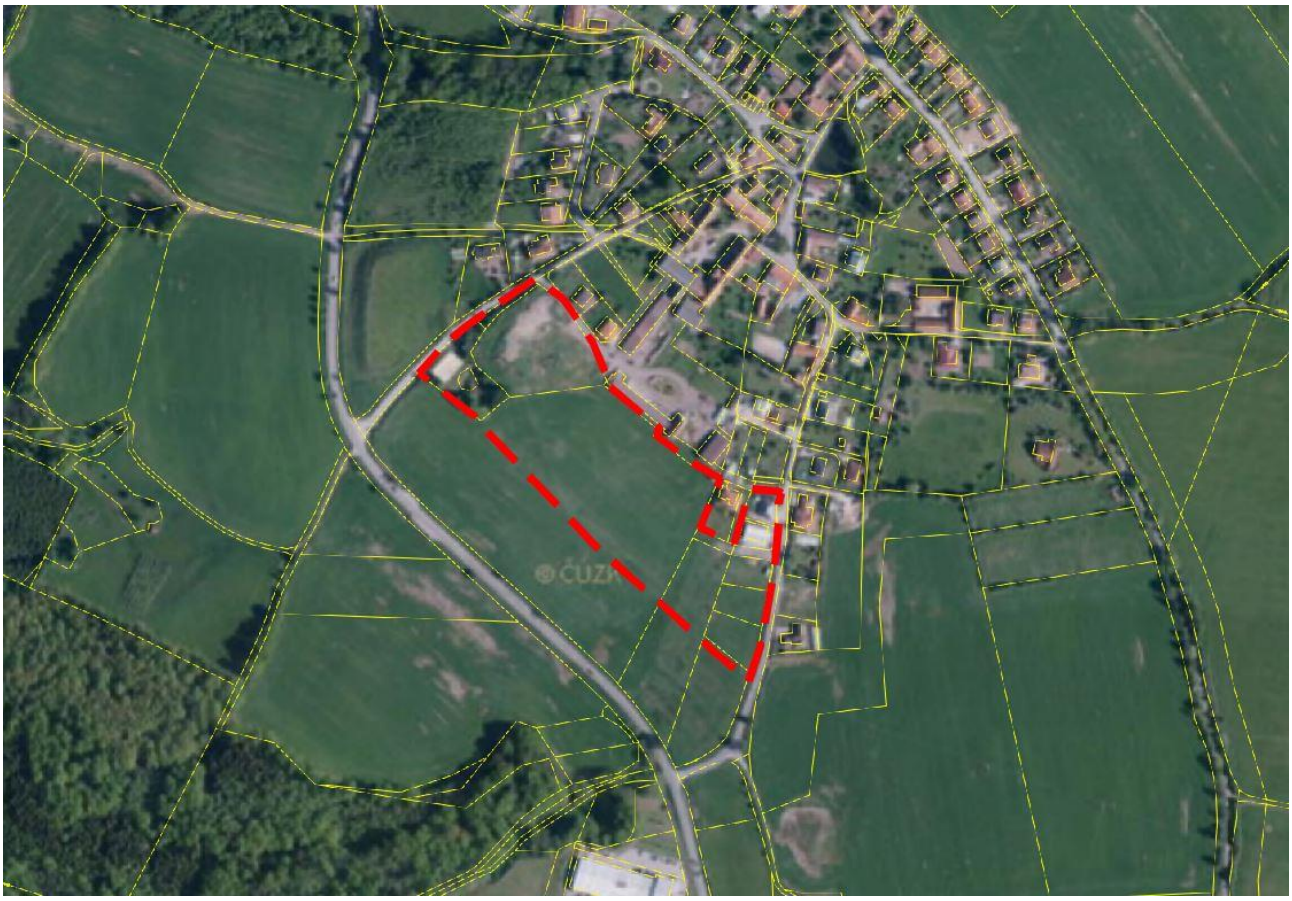
Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití jsou navrženy v souladu s územním plánem Vimperk a v souladu se zadáním územní studie.

Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb a požadavky na ochranu hodnot území jsou podrobně rozepsány ve stejnojmenné kapitole.

Požadavky na řešení veřejné infrastruktury jsou podrobně rozepsány v kapitole *F. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb technické infrastruktury*.

J. Grafické přílohy

J.1 ZÁKRES LOKALITY DO ORTOFOTOMAPY



K. Příloha – dokladová část