

ÚS VESELÍ NAD LUŽNICÍ NA CHMELNICI



Září 2021

Ing. arch. Jaroslav Daněk

Ing. arch. Filip Daněk

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název akce:	Územní studie Veselí nad Lužnicí Na Chmelnici
--------------------	--

Místo stavby:	Veselí nad Lužnicí
Stupeň dokumentace:	Územní studie (dále jen „ÚS“)

Objednatel:	Město Veselí nad Lužnicí Náměstí T. G. Masaryka 26 391 81 Veselí nad Lužnicí I e-podatelna@veseli.cz
--------------------	--

Zastoupený starostou města:	Ing. Vít Rada
--------------------------------	---------------

Zhotovitel:	Projektový ateliér AD s.r.o., Husova 4, 370 01 České Budějovice IČ: 25 194 771 DIČ: CZ225194777
--------------------	---

Datum zpracování	září 2021
Číslo zakázky:	13_2020

Odpovědný projektant	Ing. arch. Jaroslav Daněk mob. 605 277 998 atelierad@atelierad.cz ,
----------------------	---

Projektant:	Ing. arch. Filip Daněk
-------------	------------------------

Obsah textové části

A.	Základní údaje o řešeném území.....	4
B.	Vymezení řešeného území.....	6
C.	Hlavní cíle řešení, základní urbanistická koncepce.....	9
D.	Podmínky pro vymezení a využití pozemků.....	12
E.	Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb	13
F.	Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb technické infrastruktury.....	16
	F.1 Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb dopravní infrastruktury:.....	17
	F.1.1 SILNIČNÍ DOPRAVA	17
	F.1.2 DOPRAVA V KLIDU	17
	F.1.3 KOMUNIKACE PRO PĚŠÍ	18
	F.2 Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb technické infrastruktury napojení technické infrastruktury a nakládání s odpady	18
	F.2.1 VODOVOD	18
	F.2.2 KANALIZACE	18
	F.2.3 ZÁSOBOVÁNÍ EL. ENERGÍÍ, VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ	19
	F.2.4 ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM.....	19
	F.2.5 ZÁSOBOVÁNÍ TEPLEM	19
	F.2.6 NAKLÁDÁNÍ S ODPADY	19
	F.2.7 VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ.....	19
G.	Podmínky pro ochranu kulturních a přírodních hodnot.....	20
	G.1 Podmínky vyplývající z památkové ochrany území.....	20
	G.2 Podmínky vyplývající z přírodních hodnot	20
	G.3 Podmínky pro ochranu ZPF	20
	G.4 Podmínky pro ochranu PUPFL	20
	G.5 Podmínky pro ochranu prvků ÚSES.....	20
	G.6 Vymezení ploch přípustných pro dobývání ložisek nerostů a ploch pro jeho technické zajištění, poddolovaná území.....	21
H.	Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí a ochranu veřejného zdraví	21
	H.1 Požární ochrana a ochrana obyvatelstva	21
	H.2 Ochrana veřejného zdraví	21
I.	Údaje o splnění zadání.....	22
J.	Grafické přílohy.....	22
	J.1 Zákres lokality do ortofotomapy.....	22
	J.2 Fotodokumentace – panorama řešené lokality.....	23
	J.3 Fotodokumentace - stávající přístupová komunikace od ulice Na Strážkách a stávající trafostanice	23
	J.4 Fotodokumentace - stávající cesta při vjezdu do zahradní kolonie.....	24
	J.5 Fotodokumentace - stávající cesta podél rybníka	24
	J.6 Fotodokumentace – plocha určená k zástavbě, pohled směrem k městu.....	25

A. Základní údaje o řešeném území

Popis současného stavu

Řešené území se nachází na severním okraji města Veselí nad Lužnicí v návaznosti na zastavěné území. Pozemky dnes slouží jako orná půda a jsou obdělávány. Lokalita se svažuje směrem na jihovýchod k městu. V těsném sousedství řešené lokality je zástavba rodinných domů, zahradní kolonie s chatami a malý rybník, z jihu a východu hranici lokality lemuje komunikace a vzrostlá zeleň. Ze severu částečně zasahuje el. vedení, dále na sever pak vede dálnice D3. V současné době se lze do lokality dostat ze stávající komunikace v ulici Na Strážkách a dále prašnou polní cestou podél zahradní kolonie.

Lokalita je atraktivní pro výstavbu rodinných domů s ohledem na klidovou polohu a blízkou přírodu. Nachází se v Třeboňské pánvi nedaleko CHKO Třeboňsko, v turisticky vyhledávané krajině s množstvím turistických tras a cyklotras. Na řešenou lokalitu nezasahují negativní vlivy například z dopravy, zemědělských areálů, čističky odpadních vod apod.

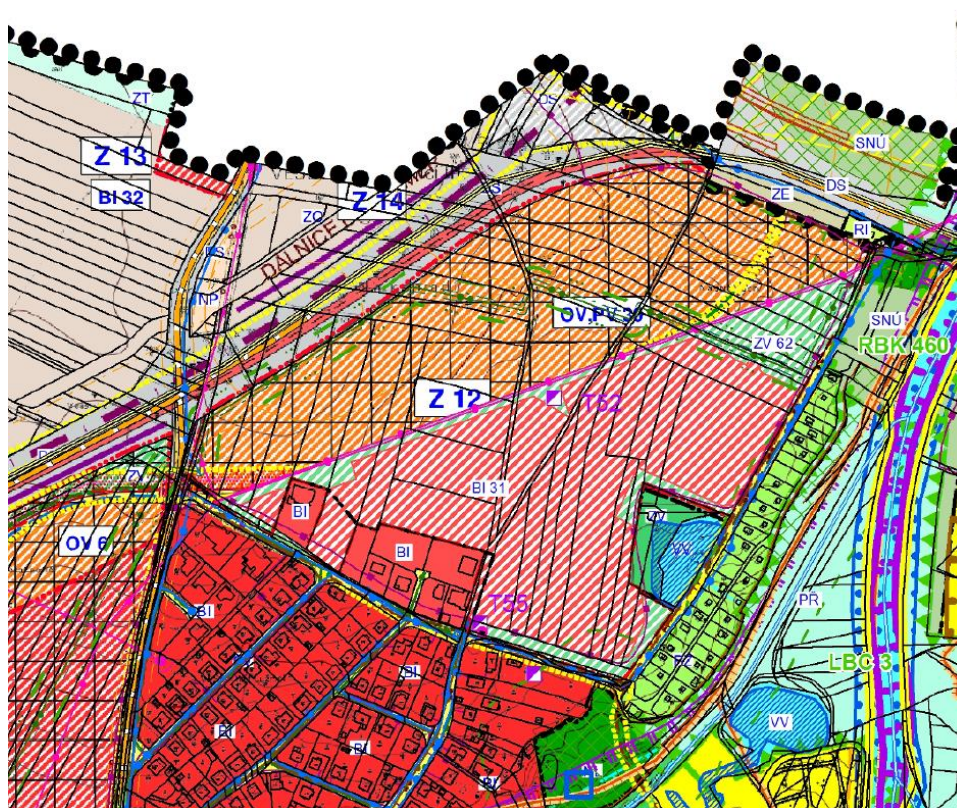
Přes blízkost řeky na řešené území nezasahuje záplavové území Lužnice a Bechyňského potoka.

Vyhodnocení souladu řešeného území s územním plánem

Lokalita řešená územní studií je součástí zastavitelné plochy **BI 31 a OV, PV 30** s funkčním využitím **plochy bydlení v rodinných domech a plochy občanského vybavení a veřejných prostranství – komunikace**. Plochy **BI 31 a OV, PV 30** jsou součástí plochy **Z 12**, kde ÚP stanovuje podmínku prověření změn jejich využití územní studií.

Do plochy řešené touto studií jsou dále zahrnuty plochy **ZV62, ZV a VV – plochy veřejné zeleně stav a plochy vodní a vodohospodářské stav**. Návrhem územní studie nedochází ke změně funkčního využití těchto ploch.

Výřez z ÚP Veselí nad Lužnicí - koordinační výkres



Z12 BI 31	Plochy bydlení – v rodinných domech – v severní části Veselí nad Lužnicí, lokalita vyplňuje volný prostor mezi navrženou dálnicí D-3 stávající zástavbou. Součástí této plochy je i návrh plochy pro trafostanice. <u>Obsluha území</u> – z navržených místních komunikací. <u>Limity využití území</u> – respektovat ochranné pásmo lesa, ochranné pásmo el.vedení. <u>Ochrana hodnot území</u> – navržená zástavba bude respektovat okolní stávající zástavbu.
Z12 OV,PV 30	Plochy občanského vybavení a veřejných prostranství – komunikací – v severní části Veselí nad Lužnicí, lokalita vyplňuje volný prostor mezi navrženou dálnicí D-3 a stávající zástavbou. Součástí této plochy je i návrh plochy pro trafostanice. <u>Obsluha území</u> – z navržených místních komunikací. <u>Limity využití území</u> – respektovat ochranné pásmo silnice I. třídy, ochranné pásmo el.vedení a zvýšenou hygienickou zátěž hluku – viz podmínky pro využití ploch. <u>Ochrana hodnot území</u> – navržená zástavba bude respektovat okolní stávající zástavbu.
Z12 ZV 62	Plocha veřejné zeleně - návrh (úprava) plochy veřejné zeleně v severní části sídla Veselí nad Lužnicí, k.ú. Veselí nad Lužnicí. <u>Limity využití území</u> – 50m od kraje lesa, OP el. vedení, navržené trasy vodovodu, vysokotlaký plynovod, odvodňovací zařízení, UZZ Třebotovice, záměry ZÚR – doprava (D1/2).

Vazby řešeného území na navazující území – širší vztahy

Lokalita se nachází v k.ú. Veselí nad Lužnicí, na severním okraji města. Z jihu navazuje na zástavbu rodinných domů, z východu na zahradní kolonii s chatami. Území je zde vymezeno stávajícími komunikacemi, vzrostlou zelení a malým rybníkem. Vede tudy červená turistická trasa. Severním a západním směrem lokalita navazuje na zemědělskou půdu, tu protíná el. vedení, dále za ní vede dálnice D3. Tyto plochy mezi řešenou lokalitou a dálnicí jsou ÚP určeny jako plochy pro bydlení, plochy blíže k dálnici pak jako plochy občanské vybavenosti.

Řešené území leží v atraktivní krajině lesů, polí, rybníků a řek na okraji Třeboňské pánve, je dobrým výchozím bodem pro pěší turistiku a cykloturistiku, především v nedaleké CHKO Třeboňsko.

Městský úřad, pošta, pohostinství, prodejna smíšeného zboží: cca 1km do centra.

Veřejná doprava: nejbližší autobusová zastávka cca do 1km, dále vlakové a autobusové nádraží cca 2km.

Mateřská škola a Základní škola (1.-5. ročník), základní umělecká škola: cca do 1km.

Kultura, sport, volný čas: kulturní dům, městská knihovna, muzeum, zimní stadion, sportovní hala, venkovní hřiště, vodácké tábořiště a půjčovna lodí.

Zdravotnictví, sociální služby: pohotovost, lékárna, praktický a dětský lékař, stomatologie a jiné, dům s pečovatelskou službou, dům charitní péče.

Hasiči, městská policie: ano

Vyšší občanská vybavenost škol, sociální péče, zdravotnická zařízení, úřady, policie, hasičský záchranný sbor, kultura, sport, volný čas, obchody a služby, pracovní příležitosti,...: krajské město České Budějovice cca 30 km, okresní města Tábor 35 km a Jindřichův Hradec 35km, další města v okolí např. Soběslav a Třeboň.

Dopravně je lokalita napojena na místní komunikační síť. Město Veselí nad Lužnicí má dobré dopravní spojení s Č. Budějovicemi a Táborem po dálnici D3, silnicemi I. třídy je spojeno s Jindřichovým Hradcem nebo Třeboní. Město je významným železničním uzlem.

Turistické trasy a cyklotrasy: podél řešené lokality vede červená turistická trasa, v okolí pěší trasy a cyklotrasy vedoucí Třeboňskou pánví a CHKO Třeboňsko.

B. Vymezení řešeného území

Z jihu a východu je území vymezeno stávající komunikací, vzrostlou zelení a rybníkem. Ze západu a severu navazuje na zemědělskou půdu, která je ÚP také určena k zástavbě.

Pozemky v 1. etapě jsou převážně v majetku města (investora).

Řešené území je součástí zastavitelné plochy **BI 31 a OV, PV 30** s funkčním využitím **plochy bydlení v rodinných domech a plochy občanského vybavení a veřejných prostranství – komunikace**. Plochy **BI 31 a OV, PV 30** jsou součástí plochy **Z 12**, kde ÚP stanovuje podmínku prověření změn jejich využití územní studií.

Do plochy řešené touto studií jsou dále zahrnuty plochy **ZV a VV – plochy veřejné zeleně stav a plochy vodní a vodohospodářské stav**. Návrhem územní studie nedochází ke změně funkčního využití těchto ploch.

Hranice řešeného území je graficky vyznačena ve výkresové části.

Celková rozloha řešeného území je cca 17,41 ha.

Tabulka soupisu parcel /katastrální území Veselí nad Lužnicí/

PARCELNÍ ČÍSLO	DRUH POZEMKU	VÝMĚRA V M2	VLASTNÍK
3211/46	Orná půda	2683	Marková Vladimíra Mgr.
3211/47	Orná půda	3833	Vyhlídková Jana
3211/48	Orná půda	4937	Houdek Václav 1/4 Houdková Dita 1/4 Pecl Aleš 1/2
3211/49	Orná půda	5597	SJM Bydžovský Jan a Bydžovská Eva
3211/50	Orná půda	6000	Líkař Bohumír 1/2 Líkař Vladimír 1/4 Líkař Zdeněk Ing. 1/4
3211/64	Orná půda	1281	Peterka Michal
3211/63	Orná půda	1127	Peterka Tomáš
3211/51	Orná půda	3609	Peterka Tomáš
3211/44	Ostatní plocha	101	Město Veselí nad Lužnicí
3211/45	Orná půda	226	Město Veselí nad Lužnicí
3211/55	Orná půda	4703	Česká Republika 1/2 Hašek Slavomír 1/6 Kučera Martin 1/12 Kučera Roman 1/12 Prchlík František 1/12 Prchlík Jaromír 1/12
3211/54	Orná půda	4787	Icha Pavel
3211/53	Orná půda	4780	Bartoňová Marta 1/16 Lipertová Pavlína 1/16 Macura Jiří Ing. 1/4 Macurová Anna 1/4 Pelant Jan Ing. 1/8 Pelant Pavel Ing. 1/8 Rumlová Marie Mgr. 1/8
3211/52	Orná půda	4631	Icha Pavel
3211/3	Orná půda	3543	Svobodová Petromila 1/3 Šolle Jiří 1/3

			Šolleová Helena MUDr. 1/3
3211/43	Orná půda	2849	JINOS - AGRO společnost s ručením omezeným
3211/42	Orná půda	1933	Klicman Aleš Ing. 1/3 SJM Klimeš Pavel a Klimešová Vlasta 1/3 Šedivcová Ilona 1/3
3211/41	Orná půda	1028	Česká Republika
3211/40	Orná půda	247	Jindra Tomáš ing. MBA 1/2 Jindrová Bohuslava 1/2
3211/39	Orná půda	25	Bébarová Jaroslava ing. 1/2 Kněžínek Jan Mgr. 1/2
3210/1	Orná půda	1312	Město Veselí nad Lužnicí
3211/17	Orná půda	258	Město Veselí nad Lužnicí
446	Ostatní plocha	8318	Město Veselí nad Lužnicí
3204/76	Orná půda	10457	Převozníková Dana
3204/77	Orná půda	1471	Papáček František
3204/78	Orná půda	1786	JINOS - AGRO společnost s ručením omezeným
3204/79	Orná půda	1538	JINOS - AGRO společnost s ručením omezeným
3204/80	Orná půda	3327	Hrušková Olga mgr.
3204/75	Orná půda	3937	Houdek Václav 1/4 Houdková Dita 1/4 Pecl Aleš 1/2
3204/74	Orná půda	2697	Zemanová Vlasta
3204/73	Orná půda	2051	Piklová Bohuslava 1/2 Slámová Anna 1/2
3204/72	Orná půda	729	Štěch Jan
3204/2	Orná půda	85	Piklová Bohuslava 1/2 Slámová Anna 1/2
3227/1	Orná půda	3019	Malečková Anna
3218/18	Ostatní plocha	350	Město Veselí nad Lužnicí
3227/20	Orná půda		Hudlíka Dušan 1/4 Hudlík Josef 1/4 Vokurková Marie 1/2
3227/21	Orná půda	3711	Peteříková Marie
3227/22	Orná půda	2427	Ježková Hana
3227/23	Orná půda	3498	Čáповá Marie
3227/24	Orná půda	3083	Jokl Václav 3/4 Puldová Jaroslava 1/4
3227/25	Orná půda	2746	Líkař Bohumír 1/2 Líkař Vladimír 1/4 Líkař Zdeněk Ing. 1/4
3227/28	Orná půda	1436	Papáček František
3227/27	Orná půda	1403	Papáček František
3227/26	Orná půda	5115	Vyhlídková Jana
3227/35	Orná půda	10134	Město Veselí nad Lužnicí
3227/48	Orná půda	314	Město Veselí nad Lužnicí
3227/47	Orná půda	692	Bína Josef Ing. 3/5 Džuganová Irena 1/5 Kodymová Pavla 1/5
3227/37	Orná půda	926	Bína Josef Ing. 3/5 Džuganová Irena 1/5

			Kodymová Pavla 1/5
3227/38	Orná půda	1311	Papáček František
3227/50	Orná půda	474	Město Veselí nad Lužnicí
3227/49	Orná půda	237	Město Veselí nad Lužnicí
3227/43	Orná půda	466	Papáček František
3227/44	Orná půda	552	Papáček František
3227/36	Orná půda	967	Město Veselí nad Lužnicí
3227/46	Orná půda	692	Město Veselí nad Lužnicí
3227/45	Orná půda	1018	Město Veselí nad Lužnicí
3227/42	Orná půda	3134	Vyhlídková Jana
3227/41	Orná půda	2723	SJM Peterka Rudolf a Peterková Dana
3227/40	Orná půda	2624	Město Veselí nad Lužnicí
3227/39	Orná půda	3826	Město Veselí nad Lužnicí
3227/34	Orná půda	7346	Město Veselí nad Lužnicí
3227/33	Orná půda	2314	Město Veselí nad Lužnicí
3227/32	Orná půda	1974	Město Veselí nad Lužnicí
3227/31	Orná půda	884	Město Veselí nad Lužnicí
3227/30	Orná půda	1558	Město Veselí nad Lužnicí
3227/2	Ostatní plocha	5874	Město Veselí nad Lužnicí
3227/8	Zastavěná plocha a nádvoří	6	EG.D, a.s.
3227/11	Ostatní plocha	300	Město Veselí nad Lužnicí
3227/10	Ostatní plocha	682	Město Veselí nad Lužnicí
3227/19	Orná půda	85	Vyhlídková Jana
3227/18	Orná půda	6	Česká Republika
3227/13	Orná půda	125	Město Veselí nad Lužnicí
3227/17	Orná půda	42	Město Veselí nad Lužnicí
3227/16	Orná půda	103	Město Veselí nad Lužnicí
3227/15	Orná půda	35	Město Veselí nad Lužnicí
3227/14	Orná půda	30	Město Veselí nad Lužnicí
3227/12	Orná půda	19	Město Veselí nad Lužnicí
3227/3	Orná půda	21	Město Veselí nad Lužnicí

Tabulka bilance řešeného území

CELKOVÁ PLOCHA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ	174 125 m²
PLOCHA POZEMKŮ PRO BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH	50 411 m²
NAVRŽENÝ POČET STAVEBNÍCH POZEMKŮ	57
NAVRŽENÝ POČET OBYVATEL (uvažováno s obložností 4 os/ 1 RD)	228
PRŮMĚRNÁ VELIKOST STAVEBNÍHO POZEMKU	884 m²
PLOCHA KOMUNIKACÍ A ZPEVNĚNÝCH PLOCH	9 064 m²
PLOCHA OBČASNSKÉ VYBAVENOSTI VČETNĚ PLOCH VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – VEŘEJNÁ ZELENĚ	64 826 m²
PLOCHY VEŘEJNÉ ZELENĚ – NA PLOCHÁCH URČENÝCH PRO BYDLENÍ A PLOCHÁCH VEŘEJNÉ ZELENĚ	36 788 m²
STÁVAJÍCÍ PARCELY	13 036 m²

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 Veselí nad Lužnicí, 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, uliční 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.
- Veškeré děje, činnosti a zařízení musí respektovat kvalitu urbanistického, architektonického a přírodního prostředí. Rozvoj hodnot lze podporovat např. kvalitní úpravou veřejných prostranství a zvýšenou péčí o ztvárnění novostaveb tak, aby respektovaly místní hodnoty přírodní i kulturní. Na plochách veřejných prostranství není žádoucí připustit takové úpravy, které by znehodnocovaly dané prostředí. Důležité je řešit přechod urbanizované části zastavěného území do neurbanizovaného území tak, aby nedošlo k vážnému narušení obrazu obce.
- 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 ekonomicky přijatelné řešení. Navržená lokalita je v nejvíce možné míře řešená jako oboustranně obestavěná komunikace.

V řešené lokalitě jsou vymezeny plochy bydlení, veřejného prostranství a dopravy. Při navrženém členění je možné v dané lokalitě postavit **57 rodinných domů** na parcelách o velikosti 634 – 1109 m². Plochy veřejných prostranství jsou vyhrazeny především pro veřejnou zeleň, lze v nich dále umístit dopravní a technickou infrastrukturu.

Vlastní zástavba objektů bude realizována jako samostatně stojící. Slučování parcel a vytváření parcel dvojnásobných a větších je možné. Pozemky lze také dělit při zachování min plochy stavebních parcel 600m².

Doplňkové objekty (garáže, 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, a to zejména kvůli riziku vzniku příliš dlouhých hmot evokujících blokový charakter zástavby. Krajinářsky cenný rámec dodává v současné době okolní krajina polí, lesů a rybníků.

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

Seznam parcel	Orientační velikost parcel (m ²)
1	843
2	831
3	820
4	834
5	853
6	849
7	851
8	986
9	804
10	809
11	1 064
12	1 109
13	809
14	851
15	800
16	800
17	920
18	918
19	986
20	982
21	1 016
22	967
23	965
24	831
25	825
26	968
27	921

28	994
29	886
30	875
31	1 075
32	866
33	1 029
34	826
35	748
36	642
37	640
38	634
39	979
40	1 067
41	847
42	891
43	1 053
44	757
45	872
46	839
47	813
48	1 035
49	951
50	802
51	813
52	862
53	807
54	774
55	945
56	929
57	937
Celkem	50 411 m²

V grafické části je zobrazeno ve výkresu č. 2 Urbanistické řešení

D. Podmínky pro vymezení a využití pozemků

Podmínky plošného a prostorového uspořádání území vychází z platného ÚP Veselí nad Lužnicí. 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

Veškerá výstavba bude provedena ve třech etapách. Nejprve bude realizována 1. etapa v jihovýchodní části území. 2. etapu bude možné realizovat po dokončení první etapy. Třetí etapa bude realizována po změně územního plánu.

Z textové části ÚP Veselí nad Lužnicí:

Plochy bydlení - v rodinných domech – BI (návrh)

- Hlavní funkce: bydlení v rodinných domech
- Přípustné funkce: bydlení v rodinných domech a činnosti a děje s tímto typem bydlení související, tj. užitkové zahrady, vedlejší samozásobitelské hospodářství (zahrádky), vestavěná občanská vybavenost: vestavěné administrativní zařízení do RD, malé obchody, provozovny služeb, drobná řemeslná a výrobní zařízení do 100 m², která nezatěžují hlukem okolní bydlení (např. kadeřnictví, krejčovství), malá rekreační a sportovní zařízení rodinného typu (bazény, prvky zahradní architektury apod.). Umístění musí být v souladu s charakterem využívání okolních ploch. Přípustná jsou rovněž parkovací stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným využitím území na vlastním pozemku, zřizování místních komunikací, nezbytná technická infrastruktura, veřejná zeleň.
- Podmíněně přípustné funkce: na plochách, které jsou zatíženy hlukem, bude možné bydlení za podmínky, že hluková zátěž bude odstraněna či nebude překračovat hygienické limity z hlediska hluku.
- Nepřípustné funkce: ostatní funkce, neuvedené jako přípustné nebo podmíněně 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 individuální rekreace.

Plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura, komerční zařízení – OV

- Hlavní funkce: občanské vybavení.
- Přípustné: funkce poskytující veřejné, správní, kulturní, duchovní, zdravotnické, sociální, sportovní, vzdělávací služby netechnického charakteru. Přípustné je zřizovat a provozovat knihovny, archivy, úřady státní správy, služebny policie, zdravotnická střediska apod., parkovací a odstavná stání vyvolaná funkčním využitím území, plochy veřejné zeleně včetně architektonických prvků parteru, nákupní zařízení, čerpací stanice pohonných hmot, ostatní podnikání a služby, pokud nevyžadují vyhlášení OP a negativně neovlivňují své okolí, nezbytná technická infrastruktura.
- Nepřípustné: jsou takové činnosti a děje, které nadměrně narušují prostředí, chovatelství, pěstitelství, průmyslová výroba a sklady.

Plochy veřejných prostranství – PV

- Hlavní funkce: dopravní infrastruktura, místní komunikace, parkoviště, pěší komunikace,

cyklostezky.

- Přípustné: místní komunikace, cyklistická a pěší komunikace včetně chodníků a zelených pásů v navržené výstavbě, výstavba dopravních staveb, tech. infrastruktury, veřejná parkoviště, výsadba veřejné zeleně (převážně liniového charakteru) podél komunikací a parkovišť. Přípustné je komunikace zřizovat, upravovat apod.
- Nepřípustné: jiná než hlavní funkce území je nepřípustná.

Plochy veřejné zeleně – ZV

- Hlavní funkce: veřejná zeleň.
- Přípustné: Přípustné je zřizovat stezky pro pěší i cyklisty, osazovat drobnou architekturu a uliční mobiliář, pomníky, památníky, vysazovat aleje, výsadba zeleně obecně, stavby pěších komunikací, drobné stavby informačního charakteru (mapy, poutače, vývěsky), účelové a místní komunikace, parkovací stání vyvolaná využitím území, stavby související s vytvořením technického zázemí a technické infrastruktury. V případě ploch zeleně řešených změnou č.1, které jsou součástí plochy P4 a VS 8 (ZV 6) se jedná především o zeleň areálovou. To znamená, že nemusí být splněna podmínka přístupu široké veřejnosti, ale zpravidla jen zákazníků a zaměstnanců.
Podmínky pro plochu areálové zeleně o š.10m, která je součástí plochy P4 jsou změnou č.1 zpřísněny následovně: přípustná je výsadba zeleně obecně, stavby pěších komunikací, stavby související s dopravní a technickou infrastrukturou. Plochy zeleně budou osazeny takovou vegetací, aby nedošlo k celkovému zastínění sousedních pozemků.
- Nepřípustné: parkovací a odstavná stání a garáže většího rozsahu pro nákladní automobily a autobusy, trvalé bydlení, veškeré funkce neuvedené jako přípustné.

Řešená lokalita je rozdělena na tři etapy. První etapa bude realizována v jihovýchodní části lokality. Po dokončení první etapy bude možné realizovat druhou. Výstavba ve třetí etapě bude výhledově po aktualizaci územního plánu.

E. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb

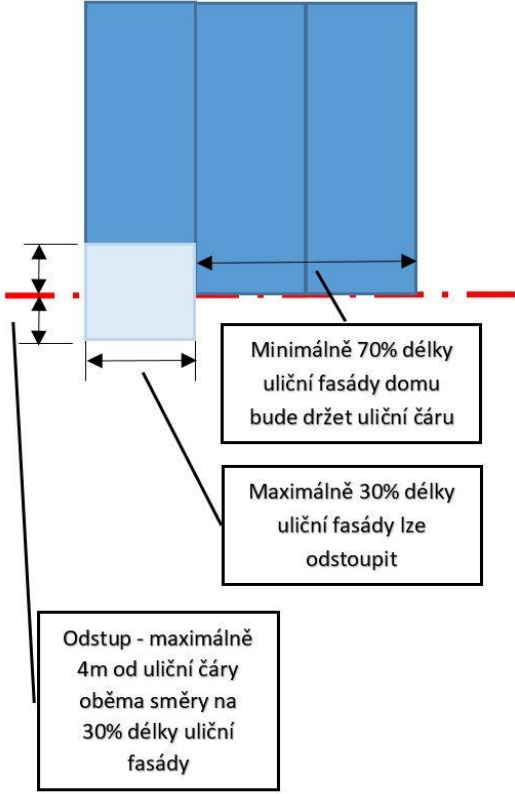
Zastavitelná část pozemku a umístění stavby na pozemku

- 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 rodinného domu, je vymezena stavební hranicí a uliční čarou (v grafické části ve výkresu **č. 3 Prostorová regulace**),
- doplňkové stavby (například: dílny, sklady nářadí, přístřešky, pergoly, bazény, skleníky), mohou být umístěny i mimo zastavitelnou část pozemku, ne však mezi uliční čarou a veřejným prostranstvím
- stavby budou umístěny 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 obdélníku, 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 stavby ve tvaru písmene „L“, „U“, nebo „T“
- hlavní stavby jsou v grafické části schematicky půdorysně vymezeny v rámci navržených pozemků pro bydlení tj. využitelná plocha pro umístění objektů.

Slučování a dělení stavebních parcel	Ano
Velikost stavebních pozemků	Min 600 m ²
Zastavěná plocha samotného rodinného domu	nepřesáhne 250 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. 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, bazény vč. jejich zpevněného okolí, okapové chodníčky, apod.)	maximálně 30%
Procentuální zastavěnost hlavní budovou – rodinným domem - poměr celkové plochy stavebního pozemku a zastavěné plochy hlavní stavby (rodinného domu) - zastavěná plocha hlavní stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny.	maximálně 25%, avšak nepřesáhne 250m²
Vstupy a vjezdy do objektů	z uliční strany, (přípustná je i strana boční)
Vjezdy na pozemek	dle zákresu v grafické části
Střecha - tvar, sklon	Plocha I.: plochá střecha

- u šikmých střeš se nepřipouští střechy pultové, stanové, pilové, mansardové, neklasické pojetí sedlových střeš, soustavy sedlových střeš vedle sebe - u valbových střeš musí být hřeben delší než 4m - u šikmých střeš mohou malé části půdorysné plochy (max 20%) nesplňovat regulativ (např. jiný sklon, ploché zastřešení,...), jedná se např. o zastřešení vstupů, přístřešků pro venkovní posezení, samostatné garáže, kůlny, atd.	Plocha II.: Pro 1 NP – šikmá střecha sedlová, valbová, polovalbová o sklonu 33°- 40° posuzovaná bude převážná část střešní roviny (80 %) Plocha III.: Pro 1 NP - šikmá střecha sedlová, valbová, polovalbová o sklonu 22°- 40° posuzovaná bude převážná část střešní roviny (80 %)
Orientace hřebene - udává směr hlavního delšího hřebene ve vztahu ke komunikaci	Libovolně
Výška budovy - výškou podlaží u staveb pro bydlení se rozumí běžná výška do 3,5m - přípustné je 1 podzemní podlaží (sklepy, technická podlaží) - nepřipustné jsou domy s půdní nadezdívkou vyšší než 1m	Plocha I.: max. 2 nadzemní podlaží
	Plocha II.: Max. 1 nadzemní podlaží + možnost využití podkroví
	Plocha III.: Max. 1 nadzemní podlaží + možnost využití podkroví
Uliční čára - určuje závaznou polohu hlavní 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. - uliční čára ve vzdálenosti 6m od okraje pozemku smí být překročena pouze zádvěím, garáží, pergolou, terasou, stříškou nad vstupem a to v rozsahu max. 30% délky průčelí a současně max. o 4 m oběma směry. Min. 70% délky příslušného průčelí musí respektovat stanovenou uliční čáru.	viz výkresová dokumentace  Minimálně 70% délky uliční fasády domu bude držet uliční čáru Maximálně 30% délky uliční fasády lze odstoupit Odstup - maximálně 4m od uliční čáry oběma směry na 30% délky uliční fasády
Stavební hranice - udává meze plochy určené k zastavění hlavní stavbou – rodinným domem; hlavní objem objektu nesmí tuto hranici překročit s výjimkou architektonických výrazových prvků;	v grafické části ve výkresu č. 3 Prostorová regulace
Oplocení - nepřipustná forma oplocení jsou vysoké a dlouhé	Uliční oplocení včetně části mezi uliční čarou a hranicí parcely při komunikaci (6m) a oplocení ve vybraných pohledově exponovaných částech

neprůhledné ploty zděné, betonové, prefabrikované, plastové, prkenné, či jiné neprůhledné materiály. Tyto materiály mohou tvořit pouze kratší úseky oplocení do délky 4 m (např. k zamezení nežádoucích pohledů z okolí na terasy a venkovní sezení)	veřejného prostoru bude výšky max 1,6 m včetně podezdívky ; v grafické části ve výkresu č. 3 Prostorová regulace
	Zbývající oplocení (především mezi dvěma sousedícími parcelami a v zadní části parcel) bude výšky max 2m včetně podezdívky
Terénní úpravy mezi stavebními parcelami	Max 1 m výška opěrných zdí nepřesáhne 1 m od výšky původního terénu a bude vždy realizována na pozemku investora
Terénní úpravy přípustné v toleranci od úrovně přilehlého obrubníku v uliční části	Max 0,5 m
Doplňkové stavby - stavba, která se stavbou hlavní svým účelem a umístěním souvisí, a která zabezpečuje funkčnost stavby hlavní (její užitelnost), nebo doplňuje základní funkci stavby hlavní například zahradní domek, altán, včelín, stavby umožňující uskladnění zahradního nářadí a výpěstků.	maximální výška do hřebene 4 m ; do 50 m²
Architektonické řešení rodinných domů	Plocha vnějšího vzhledu budovy bude z min 60% tvořena přírodními materiály: tvrdé omítané zdivo, dřevo a kámen. Objemově jednoduché a střídme stavby obdélníkového půdorysu v poměru stran větším než 1:2; přípustné jsou i tvary L, U a T
Forma - dvojdomy jsou přípustné za podmínky, že obě části objektu budou hmotově a pohledově totožné, pouze zrcadlově převrácené. Při umístění dvojdomů neplatí stavební hranice 3,5 m od společné hranici mezi pozemky	Přípustné jsou nízkopodlažní izolované rodinné domy, dvojdomy ; Nepřípustná je řadová zástavba

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. 4 Dopravní a technická infrastruktura

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

F.1.1 SILNIČNÍ DOPRAVA

Řešená lokalita je napojena ze západní strany území. Připojení je myšleno pomocí malé okružní křižovatky. Další připojení lokality je navrženo na stávající místní komunikaci třemi sjezdy z jižní části, v budoucnu bude-li rozšířena a zpevněna přístupová komunikace v zahradní kolonii, bude možno lokalitu připojit dalším vjezdem ve východní části řešeného území. Úpravy komunikace v zahradní kolonii nejsou předmětem této studie.

Obsluha území je zajištěna navrženými funkčními skupinami **D1 – obytná zóna a C – zóna 30**. Komunikace typu D1 jsou navrženy v klidovějších částech a typu C, které tvoří hlavní průtahy územím. Komunikace budou oboustranně obestaveny.

Navržené komunikace budou realizovány jako obousměrná se zpomalovacími prvky. Nové komunikace jsou navrženy **v šíři 5,5 a 6 m** (viz. Výkresová dokumentace) s povrchem z asfaltové směsi. V návrhu územní studie jsou řešeny **plochy dopravní infrastruktury**, které obsahují podzemní i nadzemní technickou infrastrukturu. Uliční prostor (vzdálenost mezi ploty) musí být **šíře min 8 m**. (Dle platné normy 501/2006 sb. §22.)

Komunikace je navržena 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.

Komunikace je navržena ve funkční skupině C

- **zóna 30** s převahou pobytové funkce s přímou obsluhou staveb, kde je zachováno členění na vozovku pro motorovou a cyklistickou dopravu a na chodník pro chodce. Stavební řešení zóny 30 musí umožňovat pohyb vozidel dopravní obsluhy (vozidla hasičského sboru, odvoz odpadků, stěhování).

Podmínka napojení navržených ploch na stávající komunikace:

Připojení nově navržených ploch na silniční síť musí zohlednit platné normy ČSN.

Na křižovatkách a ve vjezdech na pozemky musí být zajištěny dostatečné rozhledy.

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

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

Dopravní značení bude provedeno v souladu se zákonem o provozu pozemních komunikací č. 361/2000 Sb. a jeho prováděcí vyhláškou 294/2015 Sb.

F.1.2 DOPRAVA V KLIDU

V rámci veřejných prostranství budou navazující projektovou dokumentací navržena parkovací stání pro návštěvy. Pro lokalitu je navrženo v uličním prostoru celkem 14 parkovacích míst,

z toho jedno vyhrazené stání pro vozidlo přepravující osobu těžce postiženou nebo osobu těžce pohybově postiženou.

Garážování minimálně dvou osobních vozidel bude zabezpečeno důsledně ve vlastních objektech nebo na vlastních pozemcích.

Ve studii jsou navrženy plochy 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

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.

U funkční skupiny C je navržen chodník v šíři 2,5m.

Dále je navržen chodník v jižní části lokality spojující zástavbu s nově navrženým hřištěm.

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

F.2.1 VODOVOD

Všechny nově vybudované objekty budou napojeny na veřejný vodovod, který bude umístěn v komunikaci.

Na řadu budou osazeny požární hydranty v souladu s požárním řádem obce.

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

Místa napojení:

Na stávající vodovodní řad v místech budoucích vjezdů do lokality. Stávající vodovod vede podél řešené lokality v místě stávající komunikace.

F.2.2 KANALIZACE

Splašková a dešťová kanalizace bude řešena zvlášť.

Splašková kanalizace je navržena jako gravitační, bude svedena v komunikaci a v plochách veřejné zeleně do nejnižšího místa lokality za parcelou č. 27, odtud bude čerpací stanicí a výtlačným potrubím vedena směrem ke křižovatce v ulici Na Strážkách.

Splašková kanalizace pro etapu II a III bude řešena gravitačně do stávající kanalizační sítě.

Všechny nově budované objekty budou napojeny na veřejnou kanalizaci.

Dešťová kanalizace. Obecně bude dodržen princip, že dešťové vody ze soukromých parcel budou likvidovány v místě vzniku tj. vsakem individuálně na těchto parcelách. V případě prokázání nemožnosti likvidace dešťových vod na vlastním pozemku bude tato dešťová voda svedena do dešťové kanalizace.

Srážková voda z komunikací a veřejných ploch bude odvedena pomocí navržené dešťové kanalizace, ta bude vedena souběžně se splaškovou kanalizací v komunikaci a v plochách veřejné zeleně do nejnižšího místa lokality za parcelou č. 27 do retenční nádrže. Retenční nádrž bude mít dále přepad směrem do Bechyňského potoka.

Druhá retenční nádrž bude umístěna vedle parcely č. 50, do které bude svedena dešťová voda ze západní části lokality.

Další retenční nádrž bude navržena v západní části území na ploše veřejné zeleně. Do této retenční nádrže bude svedena voda ze severozápadní části.

Místo napojení:

Splašková kanalizace se napojí na stávající veřejnou kanalizaci v ulici Na Strážkách, dešťová je svedena do Bechyňského potoka nebo v případě nutnosti bude přepuštěna z retenční nádrže do stávající kanalizace.

F.2.3 ZÁSOBOVÁNÍ EL. ENERGIÍ, VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ

Při severním okraji lokality je nadzemní vedení VN s ochranným pásmem. ÚP zde počítá s novou trafostanicí T52, stávající trafostanice T55 je při křižovatce v ulici Na Strážkách jižně od řešené lokality.

Rozvody NN

Vedení bude uloženo v pozemku veřejného prostranství. 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.

Veřejné osvětlení

Kabel VO lze vést souběžně s rozvody NN.

Místo napojení:

Ze stávající trafostanice T55 při křižovatce v ulici Na Strážkách a z nové trafostanice T52.

F.2.4 ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

Nové plynovodní řady budou ukládány do komunikací nebo podél nich, nebo v plochách veřejných prostranství.

Místo napojení:

Lokalita se připojí na stávající středotlaký plynovod v křižovatce v ulici Na Strážkách na křižovatce Na Strážkách a Nová.

F.2.5 ZÁSOBOVÁNÍ TEPLEM

Bude zajišťováno individuálně pro jednotlivé objekty v domovních kotelnách. Základním topným médiem bude el. energie, plyn nebo spalování dřeva a pelet, dále 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.

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.

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

Kontejnery na tříděný domovní odpad budou umístěny při jižním vjezdu do lokality, nedaleko dnešního umístění kontejnerů.

F.2.7 VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Veřejná prostranství jsou navržena podél komunikací a v okrajových částech řešených ploch. Slouží především pro zachování vzrostlé zeleně a umístění dopravní a technické infrastruktury. Velká plocha veřejné zeleně mezi parcelami a rybníkem nabízí sportovně rekreační využití.

Na těchto plochách není možné umísťovat žádné nadzemní stavby.

V grafické části je zobrazeno ve výkresu č. 2 Urbanistické řešení

G. Podmínky pro ochranu kulturních a přírodních hodnot

G.1 Podmínky vyplývající z památkové ochrany území

Řešené lokality se netýká, nejsou stanoveny žádné podmínky ochrany. ÚP pouze klade podmínku při návrhu nové zástavby respektovat okolní stávající zástavbu.

G.2 Podmínky vyplývající z přírodních hodnot

Řešené území se nachází v atraktivní a turisticky vyhledávané krajině na okraji Třeboňské pánve, mimo však CHKO Třeboňsko. Jedná se o malebnou krajinu polí, lesů, rybníků a řek.

Přímo v řešené lokalitě se nenacházejí žádné prvky územního systému ekologické stability, přírodní rezervace a památky a jiná zvláště chráněná území, památné stromy, aleje a jiné.

V současnosti jsou pozemky převážně vedeny jako orná půda a jsou obdělávány. Podél stávající komunikace a v blízkosti rybníka je lokalita lemována vzrostlou zelení. Podrobný dendrologický průzkum nebyl zatím proveden. Stávající vzrostlá zeleň bude v co největší míře zachována, doporučuje se její probírka, kultivace a doplnění.

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 30% z toho vychází minimální podíl zeleně 70%.

Zeleň krajinná, pobytově vegetační: velké plochy veřejné zeleně jsou navrženy při východní hranici lokality a v blízkosti rybníka, počítá se s max zachováním stávající vzrostlé zeleně. Tento stávající pás zeleně bude oddělovat novou zástavbu od stávajících zahrádek a chat. Zeleň vhodně zakomponuje novou zástavbu do krajiny, kdy tak město pozvolně přechází v zeleň podél řeky Lužnice. Plochu zeleně u rybníka lze doplnit pěšími stezkami, sezením, dětským a sportovním hřištěm a výsadbou nové zeleně.

V plochách veřejné zeleně lze vést trasy inženýrských sítí a pěší komunikace.

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.

Charakteristika zemědělských půd

V dané lokalitě se nacházejí bonitované půdně ekologické jednotky s II., III. a IV. 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. Nedochozí zde k žádnému porušení areálů a staveb zemědělské prvovýroby ani zemědělských usedlostí.

G.4 Podmínky pro ochranu PUPFL

Řešením územní studie nedojde k odnětí PUPFL. Na řešené pozemky zasahuje ochranné pásmo lesa, tj. 50m od hranice lesa.

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, poddolovaná území

V řešeném území se nenachází plochy pro dobývání ložisek nerostů nebo poddolovaná území.

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

Řešené území se nachází mimo dosah většiny negativních vlivů narušujících životní prostředí. Nejedná se o poddolované území, záplavové území, území ohrožené sesuvy půdy, seismicitou, vibracemi a jiné. V řešeném území se nachází hluková izofona 50.

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, spalováním dřeva a pelet, 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 Veselí nad Lužnicí.

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

Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití jsou navrženy v souladu s územním plánem Veselí nad Lužnicí 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



J.2 Fotodokumentace – panorama řešené lokality



J.3 Fotodokumentace - stávající přístupová komunikace od ulice Na Strážkách a stávající trafostanice



J.4 Fotodokumentace - stávající cesta při vjezdu do zahradní kolonie



J.5 Fotodokumentace - stávající cesta podél rybníka



J.6 Fotodokumentace – plocha určená k zástavbě, pohled směrem k městu

