

ÚZEMNÍ STUDIE „LIPÍ – lokalita SO.4.L/U“

katastrální území Lipí



NÁVRH

A. TEXTOVÁ ČÁST

navrhovatel:	Obecní úřad Lipí, Lipí 28, 373 84 Dubné
pořizovatel:	Obecní úřad Lipí oprávněná úřední osoba pořizovatele: Ing. Vlastimil Smítka
zhotovitel:	Brůha a Krampera, architekti, spol. s r.o. Vodní 12/42, 370 06 České Budějovice zastoupený: Ing. arch. Jiří Brůha
číslo zakázky:	21-068
datum:	leden 2023

Zkratky a pojmy použité v textu:

ÚP	Územní plán Lipí, zpracovatel: Brůha a Krampera, architekti s.r.o., Vodní 12/42, České Budějovice 5, nabytí účinnosti 16.7.2015
ÚS	územní studie „Lipí – lokalita SO.4.L/U“ v katastrálním území Lipí
PD	projektová dokumentace
ZPF / PUPFL	zemědělský půdní fond / pozemky určené k plnění funkcí lesa
k. ú.	katastrální území
NP	nadzemní podlaží
Stavební zákon	Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění
stavební pozemek	pozemek nebo soubor pozemků (ve vlastnictví jednoho vlastníka) vymezený a určený k umístění stavby
ZTV Lipí	ZTV 7 RD Lipí – dokumentace pro územní rozhodnutí 09/2021 pro sousední lokality SO.5a.L a SO.5b.L

Podklady pro zpracování ÚS:

- digitální katastrální mapa k. ú. Lipí
- vyhl. č. 501/2006 Sb. O obecných požadavcích na využívání území, v platném znění
- existence správců sítí 05/2021
- územně analytické podklady pro k. ú. Lipí

OBSAH:

A) Základní identifikační údaje.....	4
B) Vymezení řešeného území	5
C) Podmínky pro vymezení a využití pozemků	5
C.1. Podmínky vyplývající ze zadání ÚS.....	5
C.2. Urbanistická koncepce	5
C.3. Podmínky pro vymezení a využití pozemků	6
C.3.1. Podmínky vyplývající z ÚP.....	6
C.3.2. Podmínky pro vymezení a způsob využití pozemků.....	8
C.6. Podmínky plošné a prostorové regulace	12
D) Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury	14
D.1. Podmínky pro umístění dopravní infrastruktury	14
D.2. Podmínky pro umístění technické infrastruktury.....	17
E) Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území	20
E.1. Charakteristika řešeného území, širší vztahy	20
E.2. Podmínky vyplývající z ÚP	20
E.3. Podmínky vyplývající z památkové ochrany území	21
F) Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí	21
F.1. Řešení zeleně.....	21
F.2. Podmínky pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability	21
F.3. Vyhodnocení odnětí zemědělského půdního fondu	21
F.4. Vyhodnocení pozemků určených k plnění funkcí lesa	22
F.5. Vymezení pozemků přípustných pro dobývání ložisek nerostů a pozemků pro jeho technické zajištění.....	22
G) Podmínky pro ochranu veřejného zdraví a pro požární ochranu	22
G.1. Ochrana veřejného zdraví	22
G.2. Požární ochrana a ochrana obyvatelstva	22
H) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	22
I) Stanovení pořadí změn v území (etapizaci).....	23
J) Komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení ÚS včetně vyhodnocení souladu s ÚP	23

A) Základní identifikační údaje

Název:	Územní studie „Lipí – lokalita SO.4.L/U“
Katastrální území:	Lipí
Navrhovatel:	Obecní úřad Lipí, Lipí 28, 373 84 Dubné
Pořizovatel:	Obecní úřad Lipí oprávněná úřední osoba pořizovatele: Ing. Vlastimil Smítka
Zpracovatel:	oprávněná osoba v souladu s ustanovením § 17 písm. D) zák. Č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů Brůha a Krampera, architekti, spol. s r.o. Vodní 12/42, 370 06 České Budějovice zastoupený: Ing. arch. Jiří Brůha zodpovědný projektant: Ing. arch. Václav Krampera, Ing. Veronika Picková

B) Vymezení řešeného území

Řešené území ÚS se nachází ve správním území obce Lipí v katastrálním území Lipí, je vymezeno v rozsahu plochy SO.4.L/U (3,24 ha) a dvou ploch označených VP.1.L/U (0,12 ha) dle ÚP Lipí v platném znění v souladu s OOP, výkresem I.1. Výkres základního členění.

Severní část řešeného území je rozšířena o navržený jednostranný chodník a homogenizaci části silnice III/14330, jižní část je rozšířena tak, aby byla zachována návaznost na zpracovanou dokumentaci ZTV 7 RD Lipí (stupeň DÚR).

Z důvodu zachování principů napojení výstavby v zastavitelné ploše SO.4.L/U na technickou infrastrukturu, jsou součástí řešeného území navrhované inženýrské sítě včetně jejich napojení na stávající technickou infrastrukturu, nacházející se i mimo hranice SO.4.L/U a VP.1.L/U (viz. grafická část). Řešené území předložené studie se rozkládá v jihovýchodní části obce podél silnice III/14330.

V územním plánu Lipí je území vymezeno jako plochy smíšené obytné, plochy veřejných prostranství a plochy dopravní infrastruktury.

Severní, západní a východní hranice lokality navazuje na zastavěné území obce.

Řešený pozemek je mírně svažité, na kótách 454,08 – 438,31 m.n.m.

Do řešeného území ÚS zasahuje část pozemků parc. č. 701/10, 702/9, 1259/1, 1292/22, 1292/24, 1292/36, 3320, 3350, 3371 a pozemky parc. č. 600/3, 650/1, 660/29, 660/34, 660/35, 660/37, 660/119, 672, 1292/17, 1292/27, 1292/28 a 1259/3 v k. ú. Lipí.

V rámci vlastního řešení území ÚS jsou vymezeny jednotlivé pozemky, je stanoveno jejich využití, určena regulace výstavby a řešeno napojení na dopravní a technickou infrastrukturu.

C) Podmínky pro vymezení a využití pozemků

C.1. Podmínky vyplývající ze zadání ÚS

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

Cílem ÚS je v souladu s ÚP a v návaznosti na širší vazby prověřit možnosti rozvoje v řešeném území v návaznosti na ZTV 7 RD Lipí, stanovit podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb a navrhnout podmínky pro řešení veřejné dopravy a technické infrastruktury.

Účelem ÚS je v souladu s § 25 stavebního zákona její využití jako neopomenutelného územně plánovacího podkladu pro rozhodování v území po vložení dat o ÚS do evidence územně plánovací činnosti.

C.2. Urbanistická koncepce

Urbanistická koncepce v zájmovém území vychází z charakteru části obce Lipí, konfigurace a místních podmínek v lokalitě, je navržena s ohledem na podmínky vyplývající z principu řešení v ÚP a zohlednění zpracované dokumentace ZTV 7 RD Lipí pro navazující jižní lokality SO.5a.L a SO.5b.L. Pro dosažení požadovaného charakteru zástavby ÚS vymezuje zastavitelné plochy navrhovaných pozemků stavebními hranicemi, nastavuje maximální podlažnost, reguluje maximální zastavěnost navržených stavebních pozemků a výšku zástavby.

Vstup do území je řešen páteří obousměrnou komunikací jdoucí od severovýchodu do středu řešeného území v ochranném pásmu vedení el. energie VN. Na tuto komunikaci se napojují dvě jednosměrné komunikace. Jedna pokračuje v návaznosti na obousměrnou komunikaci podél veřejného prostranství k jihozápadu. Zde je napojena na stávající místní komunikaci. Druhá spojuje obousměrnou komunikaci s místní obousměrnou komunikací v jižní části řešeného území, která

byla zahrnuta do řešení v ZTV 7 RD Lipí (DÚR) (viz. grafická část). Všechny tři komunikace spolu s pěti sjezdy obsluhují stavební pozemky pro rodinné domy.

Řešené území je členěno dle způsobu využití na 26 stavebních pozemků o průměrné velikosti 1033 m² vyhrazených pro bydlení v rodinných domech. Velikost pozemků je 902 m² – 1 345 m² a jsou určeny pro stavební objekty individuálních rodinných domů (RD), s přípustnými doplňkovými stavbami ke stavbě hlavní. Dva pozemky mají výměru menší než 800 m² (pozemky č. 3 a 20), soulad s platným ÚP je ale zajištěn, jedná se o tzv. zbytkové pozemky (např. na konci uliční řady).

Dále je lokalita členěna na pozemky pro dopravu v pohybu a dopravu v klidu, pozemky veřejných prostranství s převahou zeleně. V centrální části území a v severním pravém rohu jsou vymezeny pozemky s využitím plochy veřejných prostranství – zeleň veřejná, které jsou svým charakterem nezastavitelné a určené pro založení veřejně přístupného místa sloužícího k relaxaci, odpočinku a rekreaci pro obyvatele okolní zástavby.

Pro zajištění potřeb návštěvnických stání pro RD je v území navrženo 7 kolmých parkovacích stání ve středu lokality včetně jednoho pro osoby tělesně postižené.

C.3. Podmínky pro vymezení a využití pozemků

C.3.1. Podmínky vyplývající z ÚP

Územní plán Lipí, který zpracovala firma *Brůha a Krampera, architekti s.r.o.* v červenci 2015 pod vedením Ing. arch. Jiřího Brůhy vydaný Zastupitelstvem obce Lipí, nabyt účinnosti 16. 7. 2015. ÚP řeší celé správní území obce Lipí, skládající se z k. ú. Lipí a k. ú. Kaliště u Lipí.

Územní plán vymezuje zastavěné území, předkládá koncepci rozvoje území celé obce, ochrany a rozvoje hodnot, stanovuje urbanistickou koncepci včetně vymezení zastavitelných ploch, koncepci veřejné infrastruktury (včetně podmínek pro její umístění) a koncepci uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability a stanovuje podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití. Ve vymezených lokalitách stanovuje povinnost prověření lokality zpracováním územních studií.

Řešené území vymezuje zastavitelnou plochu smíšenou obytnou SO.4.L, plochu veřejných prostranství VP.1.L a plochy dopravní infrastruktury. Součástí řešeného území jsou plochy dopravní infrastruktury včetně navrhovaných inženýrských sítí.

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

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

I.f.2. Plochy smíšené obytné (SO.)

Hlavní využití:

Zastavitelné území pro obytné a s nimi související zařízení, činnosti a děje, poskytující služby zejména pro bydlení, případně rekreační bydlení, převážně v nízkopodlažních samostatně stojících rodinných domech.

Přípustné využití:

Činnosti, děje a zařízení, poskytující nevýrobní služby občanské vybavenosti místního významu (zejména zdravotní, sociální, vzdělávací, ubytovací, restaurační a stravovací, sportovní a rekreační), nerušící obytnou funkci nad míru přípustnou. Součástí těchto ploch musí být i odpovídající počet parkovacích a odstavných stání vyvolaných přípustným využitím. Činnosti, děje a zařízení drobných výrobních služeb, buďto jako součást objektu pro bydlení nebo v samostatném objektu na dostatečně velkém pozemku u objektu pro bydlení (například drobné řemeslné dílny, drobné chovatelské a pěstitelské činnosti za účelem samozásobení), nenarušující svým charakterem a provozem okolní obytnou funkci nad míru přípustnou (to znamená v souladu s obecně závaznými předpisy o ochraně zdraví a hygieně), dále jsou přípustné i stavby a zařízení technické infrastruktury (zejména kanalizace, vodovod, plynovod, elektrická vedení, telekomunikační kabely včetně souvisejících staveb a zařízení), nezbytné pro obsluhu území.

Přípustné je využití pro prvky ÚSES a v případě, že v některých těchto plochách jsou prvky ÚSES vymezeny, budou preferovány před ostatním přípustným i hlavním využitím.

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

Pro tyto plochy je přípustné jedno nadzemní podlaží (dále jen NP), s možností podsklepení zapuštěnými sklepy (úroveň podlahy 1.NP max. 0,3 m nad nejvyšším bodem rostlého terénu přilehlého k objektu) nebo využití podkroví s nadstavbou max. 1,0 m nad úroveň stropu 1.NP, pro hlavní objekty šikmé střechy (například střechy sedlové, valbové nebo polovalbové) o sklonu 5-45°. Hmoty a tvary objektů doporučujeme jednoduché s tvaroslovím, odpovídajícím charakteru původní zástavby bez eklektických a půdorysně vystupujících prvků. Konstrukční výška podlaží je stanovena max. 3 m.

Pro tyto plochy je stanovena zastavitelnost pozemku u rodinných a rekreačních domů, navazujících na nezastavěné území (vazba na přírodní prostředí), maximálně 25%, pouze s přízemními objekty (s možností využití podkroví). U rodinných domů uvnitř zastavěného území a zastavitelných ploch je zastavitelnost pozemku maximálně 35%, přičemž do zastavěných ploch se nezapočítávají malé vodní plochy (včetně bazénů) a plochy zadržující vegetačními tvárnici

Minimální velikost pozemků navazujících na nezastavěné území (vazba na přírodní prostředí) je 1500 m², uvnitř zastavěného území a v ostatních zastavitelných plochách je minimální velikost pozemků 800 m². V případech, že tato hodnota nebude moci být prokazatelně splněna, což musí být prokázáno územní studií (např. zbytkové parcely na konci uliční řady) 730 m².

V plochách, které zasahují do vzdálenosti 50 m od kraje lesa neumísťovat do vzdálenosti 30 m od okraje lesa stavby ohrožené pádem stromů, dále je nutno umísťovat stavby mimo ochranná pásma (např. OP nadzemního vedení VN, VVN a trafostanic, ochranná a bezpečnostní pásma plynovodů).

Plochy SO.13.L a SO.14.L/U leží v ploše skutečného rozlivu při povodních v roce 2002. V těchto plochách nesmí vznikat obvodově uzavřené objekty a terénní úpravy, které způsobí další vzdutí hladiny vyběřené vody při povodni.

Využití plochy SO.16.L je omezeno počtem rodinných domů maximálně 3.

Využití plochy SO.17.L je omezeno počtem rodinných domů maximálně 1.

Využití plochy SO.18.L/U je omezeno – po severní a severozápadní hranici plochy, zejména pozemky parc. č. 700/5, 700/9, 700/12 přiléhající k pozemním komunikacím, budou stavební pozemky vymezeny v minimální velikosti 1000 m², v ostatní ploše platí minimální velikost pozemku 800 m² (případně 730 m² po prokázání územní studií, že nebude moci být splněna min. velikost pozemku 800 m²). Na pozemku 834/6 bude možno umístit maximálně jeden rodinný dům.

Všechny nové plochy v k. ú. Lipí budou odkanalizovány na novou ČOV Lipí (přednostně navrhovat oddílnou kanalizaci), kromě ploch BZU.1.L/U a BZU.3.L/U, které mohou být odkanalizovány individuálně.

Pro plochu SO.1.K/R platí, že celkový počet umístěných rodinných domů nesmí přesáhnout 69. Nová výstavba v ploše SO.1.K/R může být zahájena až po zkolaudování centrální čistírny odpadních vod v k. ú. Kaliště u Lipí. Všechny ostatní plochy v k. ú. Kaliště u Lipí musí být připojeny na stávající nebo dostavěnou kanalizaci s napojením domovních ČOV. Plochy SO.2.b.K/U a SO.10.K/U mohou být do doby výstavby obecní ČOV odkanalizovány na domovní ČOV s vypouštěním přečištěných odpadních vod do vsaku.

I.f.8. Plochy veřejných prostranství (VP)

Hlavní využití:

Veřejným prostranstvím jsou zejména návesní prostory, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory, přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání a to bez

ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.

Přípustné využití:

Veřejná prostranství mohou být doplněna například drobnými stavbami, drobnou architekturou, mobiliářem, vodními prvky, menšími veřejnými hřišti či sportovišti místního významu, plochami veřejné zeleně s vhodnou druhovou skladbou dřevin a zpevněnými plochami s vhodnou skladbou povrchů. Související plochy, objekty a zařízení dopravní infrastruktury a občanského vybavení, sloučitelé s účelem veřejných prostranství, dále jsou přípustné i stavby a zařízení technické infrastruktury (zejména kanalizace, vodovod, plynovod, elektrická vedení, telekomunikační kabely včetně souvisejících staveb a zařízení)

Nepřípustné využití:

Jakékoliv zařízení objekty a činnosti, které nejsou uvedeny v hlavním a přípustném využití těchto ploch.

Podmínky prostorového uspořádání:

Podmínky prostorového uspořádání nejsou stanoveny.

I.f.11. Plochy dopravní infrastruktury – místní a účelové komunikace (MK.)

Hlavní využití:

Území, určené pro dopravu v pohybu na pozemních komunikacích včetně souvisejících objektů a dopravních zařízení jako například ploch křižovatek, sjezdů, mostních objektů, propustků, retenčních nádrží, těles násypů, zářezů komunikací, protihlukových opatření apod.:

- *obslužné komunikace ostatní: území pro místní komunikace III. třídy ostatní, jimiž jsou veřejně přístupné komunikace, zařazené do dopravní struktury obce – funkční skupiny C (bývalé C3) nebo D (bývalé D1 a D2).*

Přípustné využití:

Zařízení a plochy pro obsluhu automobilové dopravy a zařízení, určené pro parkování a zřizování hromadných odstavných parkovacích stání a garáží. Krajinná zeleň jako součást zbytkových ploch křižovatek a těles komunikací a dopravních staveb. Přípustné jsou sítě technické infrastruktury (vodovody, kanalizační řady, plynovody, elektrická vedení, spojové kabely apod.) a městský mobiliář (například veřejné osvětlení, orientační tabule apod.) jako součást komunikace. Přípustné je i trasování cyklotras, případně i pěších tras či značených turistických tras včetně mobiliáře (například veřejné osvětlení, orientační tabule, odpočívky). Přípustné je využití pro prvky ÚSES ve formě průchodu prvku ÚSES ve formě propustku, či ekoduktu, přípustné je i přerušení prvku v ÚSES v maximální délce 50 m.

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

Pro tyto plochy je stanovena výšková hladina pro objekty max. 1 NP, v případě technologických objektů se výšková hladina nestanovuje, pro hlavní objekty šikmé střechy (například střechy sedlové, valbové nebo polovalbové o sklonu 35-45°). Pro tyto plochy může být v odůvodněných případech zastavitelnost až 100%.

C.3.2. Podmínky pro vymezení a způsob využití pozemků

V rámci řešeného území ÚS stanovuje toto využití:

C.3.2.1 BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH

Hlavní využití:

pozemky staveb pro bydlení v samostatně stojících rodinných domech

Přípustné využití:

- činnosti, děje a zařízení poskytující nevýrobní služby občanské vybavenosti místního významu

(zejména zdravotní, sociální vzdělávací, ubytovací, restaurační a stravovací, sportovní a rekreační) nerušící obytnou funkci nad míru přípustnou

- činnosti, děje a zařízení drobných výrobních služeb, buďto jako součást objektu pro bydlení nebo v samostatném objektu na dostatečně velkém pozemku u objektu pro bydlení (například drobné řemeslné dílny, drobné chovatelské a pěstitelské činnosti za účelem samozásobení), nenarušující svým charakterem a provozem okolní obytnou funkci nad míru přípustnou
- stavby a zařízení technické infrastruktury
- stavby a zařízení související s dopravní infrastrukturou
- parkovací stání, odstavná stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným využitím na vlastních pozemcích
- soukromá a izolační zeleň
- doplňkové objekty pro zajištění údržby zahrady

Nepřípustné využití:

- veškeré činnosti, děje a zařízení, které svým charakterem a provozem narušují obytné a životní prostředí a obecně závazné předpisy o ochraně zdraví a hygieně pro chráněné objekty bydlení v těchto plochách pro bydlení v rodinných domech
- parkovací stání, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy
- čerpací stanice pohonných hmot, zařízení dopravních služeb (např. autoservisy, autobazary)
- nákupní zařízení, zábavní zařízení (noční kluby, diskotéky apod.)
- kapacitní chovy živočišné výroby a velkokapacitní pěstitelské činnosti

Podmínky prostorového uspořádání:

- zastavitelnost: max. 35%
- podlažnost: max. 1 nadzemní podlaží s možností podkrovní nebo podsklepení
- minimální velikost pozemků je 800 m², v případě, že tato hodnota nebude moci být prokazatelně splněna, (např. zbytkové plochy na konci uliční řady) 730 m²

V rámci výstavby navržených objektů pro bydlení budou navržena odstavná parkovací stání na vlastních pozemcích (řešeno individuálně v rámci navazující dokumentace). Počty parkovacích stání jsou stanoveny legislativou, jsou požadována min. **2 parkovací stání** (nekryté, kryté či garážové) na jeden stavební pozemek.

Podrobná definice regulativ je uvedena v kapitole „**C.6. Podmínky plošné a prostorové regulace**“.

C.3.2.2 VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ S PŘEVAHOU ZELENĚ

Hlavní využití:

plochy veřejné zeleně určené k veřejnému využívání a přístupné veřejnosti bez omezení sloužící zejména jako zázemí pro odpočinek a rekreační aktivity

Přípustné využití:

- zeleň zřízená za účelem urbanistického, architektonického, optického a hygienického účelu a důvodu
- chodníky, stezky pro pěší a cyklisty, vjezdy na pozemky, městský mobiliář, dětská hřiště a stavby drobné architektury
- přípustné je zřízovat a provozovat zařízení a sítě technické infrastruktury nezbytné pro funkci a provoz území, za předpokladu, že budou citlivě začleněny do tohoto území
- přípustné je umísťovat účelové komunikace pro obsluhu přilehlých parcel
- plochy pro parkování osobních automobilů
- přípustné je umísťovat stavby, zařízení a jiná opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků
- související plochy, objekty a zařízení dopravní infrastruktury a občanského vybavení, slučitelné s účelem veřejných prostranství
- veřejná hřiště či sportoviště místního významu
- vodní plochy

Nepřípustné využití:

- jakékoliv zařízení objekty a činnosti, které nejsou uvedeny v hlavním a přípustném využití těchto ploch

Podmínky prostorového uspořádání:

- minimální podíl biologicky aktivních ploch je 80 % z výměry pozemku, přičemž biologicky aktivní plochou se rozumí: trávnik, přírodě blízké porosty, izolační či rekreační zeleň, přírodní jezírka apod..

C.3.2.3 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA – SILNICE III. třídy**Hlavní využití:**

- veřejně přístupné území určené pro dopravu v pohybu na pozemních komunikacích včetně souvisejících objektů a dopravních zařízení, jako například ploch křižovatek, sjezdů, mostních objektů, propustků, retenčních nádrží, těles násypů, zářezů komunikací, protihlukových opatření apod.:
 - obslužné komunikace vybrané: území pro silnice III. třídy, místní komunikace III. třídy - vybrané, jimiž jsou veřejně přístupné komunikace, zařazené do hlavní dopravní struktury obce funkční skupiny C (bývalé C1)

Přípustné využití:

- dopravní stavby, tzn. zejména stavby a zařízení pozemních komunikací a s nimi provozně související (např. zařízení technického vybavení, křižovatky, opěrné zdi apod.)
- plochy pro parkování osobních automobilů, chodníky, veřejná zeleň (zejména izolační a doprovodná), sjezdy a vjezdy na pozemky
- stavby a zařízení technické infrastruktury
- zeleň zřízená za účelem urbanistického, architektonického, optického a hygienického účelu a důvodu
- přípustné je zřizovat a provozovat zařízení a sítě technické infrastruktury, nezbytné pro funkci a provoz území
- trasování cyklotras, mobiliář (například veřejné osvětlení, orientační tabule)

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

- pro tyto plochy je stanovena max. zastavitelnost 100 %

C.3.2.4 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA – MÍSTNÍ OBSLUŽNÁ KOMUNIKACE**Hlavní využití:**

- veřejně přístupné území určené pro dopravu v pohybu na pozemních komunikacích včetně souvisejících objektů a dopravních zařízení, jako například ploch křižovatek, sjezdů, mostních objektů, propustků, retenčních nádrží, těles násypů, zářezů komunikací, protihlukových opatření apod.:
 - obslužné komunikace ostatní: území pro místní komunikace III. třídy ostatní, jimiž jsou veřejně přístupné komunikace, zařazené do dopravní struktury obce – funkční skupiny C (bývalé C3) nebo D (bývalé D1 a D2).

Přípustné využití:

- dopravní stavby, tzn. zejména stavby a zařízení pozemních komunikací a s nimi provozně související (např. zařízení technického vybavení, křižovatky, opěrné zdi apod.)
- plochy pro parkování osobních automobilů, chodníky, veřejná zeleň (zejména izolační a doprovodná), sjezdy a vjezdy na pozemky
- stavby a zařízení technické infrastruktury

- zeleň zřizovaná za účelem urbanistického, architektonického, optického a hygienického účelu a důvodu
- přípustné je zřizovat a provozovat zařízení a sítě technické infrastruktury, nezbytné pro funkci a provoz území
- trasování cyklotras, mobiliář (například veřejné osvětlení, orientační tabule)

Nepřípustné využití:

- takové využití, které by narušilo, znemožnilo anebo ztížilo hlavní využití plochy, jedná se zejména umístování staveb a zařízení, dále pak jakékoliv funkce na úkor funkce dopravní vybavenosti

Podmínky prostorového uspořádání:

- pro tyto plochy je stanovena max. zastavitelnost 100 %

C.3.2.5 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA – SJEZD

Hlavní využití:

- území určené pro umístění sjezdu na pozemek

Přípustné využití:

- území pro dopravu motoristickou, cyklistickou a pěší
- dopravní stavby, tzn. zejména stavby a zařízení pozemních komunikací a s nimi provozně související (např. zařízení technického vybavení, křižovatky, opěrné zdi apod.)
- plochy pro parkování osobních automobilů, chodníky
- stavby a zařízení technické infrastruktury
- zeleň zřizovaná za účelem urbanistického, architektonického, optického a hygienického účelu a důvodu

Nepřípustné využití:

- jakékoliv zařízení, objekty a činnosti, které nejsou uvedeny v hlavním a přípustném využití těchto ploch

Podmínky prostorového uspořádání:

- pro tyto plochy je stanovena max. zastavitelnost 100 %

C.3.2.6 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA – CHODNÍKY

Hlavní:

- veřejně přístupné území pro chodníky, trasy pro pěší, turistické stezky

Přípustné využití:

- veřejná zeleň a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru
- zeleň zřizovaná za účelem urbanistického, architektonického, optického a hygienického účelu a důvodu
- zařízení a sítě technické infrastruktury, nezbytné pro funkci a provoz území, za předpokladu, že budou citlivě začleněny do tohoto území
- přípustné je umísťovat sjezdy na pozemky a účelové komunikace pro obsluhu přilehlých parcel

Nepřípustné využití:

- takové využití, které by narušilo, znemožnilo anebo ztížilo hlavní využití plochy, jedná se zejména umístování staveb a zařízení, dále pak jakékoliv funkce na úkor funkce dopravní vybavenosti

Podmínky prostorového uspořádání:

- pro tyto plochy je stanovena max. zastavitelnost 100 %

C.6. Podmínky plošné a prostorové regulace

Regulační prvky jsou graficky znázorněny v grafické části územní studie. Prostorové a objemové regulativy pro zástavbu jsou v ÚS stanoveny při respektování podmínek uvedených v kapitole f) výrokové části OOP, s ohledem na charakter zástavby jsou podrobněji specifikovány.

C.6.1. Všeobecné regulační podmínky**Parcelace pozemků**

Rozdělení řešeného území na pozemky pro výstavbu je znázorněno definovanou navrženou hranicí stavebních pozemků. Parcelace vychází z údajů Katastru nemovitostí (dále KN) a evidovaných pozemkových hranic. V grafické části je vyznačeno rozhraní jednotlivých stavebních pozemků. Předěl je v některých případech veden po stávajících vlastnických hranicích plynoucích z KN.

Navržené hranice pozemků jsou doporučující. V případě re parcelace navrhovaného řešení a vzniku nových stavebních pozemků v zastavitelné ploše, je vždy nutné zachovat principy komunikační kostry, doložit zákres do situace s předpokládaným novým dělením celého bloku při dodržení regulačních a objemových zásad pro zástavbu. Výměra každého stavebního pozemku po případné re parcelaci musí být **minimálně 800 m²**, přičemž stavební pozemek může být tvořen více pozemky ve vlastnictví jednoho majitele. Minimální výměra stavebního pozemku zbytkových ploch na konci uliční řady je **730 m²**.

Parkování a odstavování vozidel

Pro stavby RD platí povinnost zřídit minimálně 2 parkovací stání v objektu nebo na vlastním pozemku na 1RD. Při výstavbě RD o více bytových jednotkách musí být zřízeno minimálně 1 parkovací stání v objektu nebo na vlastním pozemku pro každou bytovou jednotku.

Požadavky na uliční oplocení

- výška oplocení max. 1,8 m
- oplocení nesmí svým rozsahem, tvarem a použitým materiálem bránit předepsaným rozhledovým poměrům u výjezdů a křižovatek
- oplocení s nízkou podezdívkou (do 1 m), případně s pilířky a doporučenou průhlednou výplní
- oplocení uvnitř vnitroblokového prostoru není regulováno.

Uliční příčný profil

- skladba příčného uspořádání komunikace včetně chodníků, zatravněných pásů.

Vzdálenost k hranicím pozemku

- se měří kolmo k parcelní hranici, přesah střechy není při vyložení do 0,6 m započítáván.

C.6.2. Plošné regulační podmínky**Procento zastavění pozemku (PZ)**

Udává se v procentech jako poměr mezi součtem výměr zastavěných ploch hlavními i doplňkovými stavebními objekty na regulovaném pozemku (vlastnickém celku) k celkové výměře tohoto pozemku, násobený stem.

Do zastavěných ploch se započítávají hlavní i ostatní budovy, veškeré zpevněné plochy, parkoviště, komunikace a bazény o velikosti nad 25 m²; nezapočítávají se vodní plochy přírodního charakteru, hřiště s přírodními povrchy a plochy zadlážděné vegetační dlažbou. Stavební pozemek může být tvořen více pozemky ve vlastnictví jednoho majitele.

U jednotlivých stavebních pozemků s využitím „bydlení v rodinných domech“ se stanovuje maximální zastavěnost pozemku: - v návaznosti na zastavěné území **max. 35%**.

Příklad výpočtu:

$PZ = 35\%$ - hodnota vyjadřuje, že na pozemku o velikosti 1 000 m² smí být součet všech zastavěných ploch roven max. 350 m²

$PZ = [[(zastavěná plocha RD) + (zpevněné plochy) + (garáž)] / plocha pozemku] * 100$

$PZ = [[(180) + (120) + (50)] / 1000] * 100$

$PZ = 35$

PZ se vztahuje na jednotlivé pozemky oddělené v grafické části definovanou hranicí stavebních pozemků.

Uliční čára

- rozhraní soukromé parcely a veřejného prostoru či přilehlé komunikace včetně chodníku příp. zeleného zatravněného pásu, (ve výkresu nemá samostatný grafický typ čáry).

Stavební hranice

- udává meze plochy určené k zastavění hlavními budovami
- hlavní objem objektu nesmí tuto hranici překročit
- plocha vymezená stavebními hranicemi udává zastavitelnou část pozemku pro hlavní objekty
- hranice je libovolně podkročitelná směrem dovnitř pozemku a pro hlavní objekty je nepřekročitelná směrem ven.
- u pozemků č. 17 a 18 je tvar stavební hranice podél navrhované komunikace orientační, její přesná poloha bude určena v navazující PD dle finálního svahování.

Zastavitelná plocha pro doplňkové objekty

– vymezuje prostor pro umístění staveb, které plní doplňkovou funkci ke stavbě hlavní (tzn. pergoly, sklady zahradního nářadí, přístřešky pro automobil, garáže, zimní zahrady, zahradní domky, bazény do 40 m² zastavěné plochy apod.)

Zastavitelná plocha pro doplňkové objekty je vymezena minimálními odstupy od navrhovaných hranic pozemků takto: 5,0 m od hranic pozemku sousedících s navrhovanou obslužnou komunikací, 2,0 m od ostatních hranic, ve výjimečných případech a za předpokladu, že se vlastníci sousedních pozemků dohodnou a stavební úřad schválí výjimku, je možné doplňkovou stavbu umístit na hranici stavebního pozemku.

Ve všech případech je nutno dodržet zákonem stanovené odstupy.

C.6.3. Prostorové regulační podmínky

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

výška zástavby je stanovena počtem:

- a) **max. 1 NP s možností obytného podkroví** (sklon střechy 30° až 45°)
- b) **max. 1 NP s možností jednoho podzemního podlaží** (sklon střechy 5° až 30°)

- maximální konstrukční výška je stanovena max. 3,0 m
- ve výkresové části označeno podlaží I (1 NP)
- úroveň podlahy ($\pm 0,0$) 1. NP smí být **max. 0,3 m** nad nejvyšším místem původního terénu
- původní terén – stanovuje se jako průměr výšek původního terénu ve vnějších rozích stavebního pozemku
- v případě možného obytného podkroví je v grafické příloze vyznačeno matematické znaménko **+**.
- v případě možnosti podsklepení v grafické příloze vyznačeno matematické znaménko **-**

Sklon střechy

- Sklon střechy je definován spádem střešních rovin nebo střešní roviny a udává se ve stupních:
- pro objekty v blocích s funkčním využitím bydlení v rodinných domech je dáno:
- šikmé střechy pro hlavní objekty (např. střechy sedlové, valbové nebo polovalbové)
 - 1) se sklonem **30° až 45° pro 1NP** s možností obytného podkroví
 - 2) se sklonem **5° až 15° pro 1NP** s možností podzemního podlaží

Obytné podkroví (index +)

- udává možnost využití půdního prostoru pro obytné účely

Podkroví je přístupný vnitřní prostor nad posledním nadzemním podlažím nalézající se převážně v prostoru pod šikmou střechou (střecha s min. sklonem 10°) a určený k účelovému využití, v němž se může nacházet nejvýš jedno podkrovní podlaží a max. výška nadezdívky nepřesahuje 1,0 m od úrovně stropní konstrukce posledního plného podlaží. Mezi plná podlaží se započítává v případě, když se jeho využitelná plocha (tj. nad níž je světlá výška místnosti větší než 2,30 m) rovná více než 2/3 plochy pod ním ležícího plného podlaží.

D) Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání sítí veřejné infrastruktury vycházejí především z existence a trasování stávajících inženýrských sítí v řešeném území a navazujícím okolí.

V řešeném území jsou zohledněny existence stávajících inženýrských sítí a ochranných pásem vedoucích v zájmovém území i v jeho okolí. Zákres sítí vychází z existencí sítí jejich správců či majitelů z 07/2022 a informace jsou doplněny jevy vyplývajícími z Územně analytických podkladů z 07/2022. Zobrazený zákres je orientační, nutno ověřit směrově i výškově vytyčením v terénu.

D.1. Podmínky pro umístění dopravní infrastruktury

▪ Napojení území

Vstup do území je řešen průjezdnou komunikací napojenou ze severu a z jihu lokality.

Lokalita je obsluhována pátevní obousměrnou místní komunikací jdoucí od jihozápadu k severovýchodu řešeného území v ochranném pásmu vedení el. energie VN (přibližně do 2/3 délky). Na tuto komunikaci se napojují dvě jednosměrné komunikace. Jedna pokračuje v návaznosti na obousměrnou komunikaci podél veřejného prostranství k jihu, druhá spojuje obě obousměrné komunikace (viz. grafická část). Na pátevní komunikaci jsou napojeny 4 sjezdy k jednotlivým pozemkům (viz. grafická část), na jednosměrné komunikaci je napojen 1 sjezd. U vjezdu do „zóny 30“ jsou navrženy zpomalovací prahy (viz. grafická část). Silnice podél severní hranice řešeného území je navržena k homogenizaci - uvedení silnice do správných geometrických parametrů a navržení jednostranného chodníku.

Obousměrná komunikace, jdoucí podél jižní hranice řešeného území, bude dopravně obsluhovat lokalitu SO.4.L, SO.5.a.L a SO.5.b.L.

Úsek silnice III. třídy podél severní hranice lokality je navržen jako obousměrný charakteru „zóna 50“ celkový uliční profil se vymezuje na 8,5 m. Šířka vozovky bude 5,5 m s jednostranným chodníkem o šířce 2,25 m a pruhem veřejné zeleně o šířce 0,75 m.

Pátevní komunikace - Obslužná komunikace obousměrná zóna 30 - šířka obousměrného jízdního pruhu 6,0 m = pátevní komunikace, celkový uliční profil = 9,75 m, jednostranný chodník o šířce 2,25 m, zelený pás o šířce 1,5 m.

Obslužná komunikace obousměrná zóna 30 - šířka obousměrného jízdního pruhu 5,5 m = pátevní komunikace, celkový uliční profil = 8,5 m, jednostranný chodník o šířce 2,00 m, zelený pás o šířce 1,0 m.

Dopravní skelet je doplněn o dvě obslužné komunikace jednosměrné zóna 30 - šířka jednosměrného jízdního pruhu 4,0 m = pátevní komunikace, celkový uliční profil = 7,25 m, jednostranný chodník o šířce 2,25 m, zelený pás o šířce 1,0 m.

Přístup k pozemkům č. 4, 6, 8, 9, 11, 13, 22 a 23 je ze samostatných sjezdů – šířka obousměrného jízdního pruhu 4,0 m, celkový profil = 6,0 a 6,5 m. Sjezdy musí splňovat podmínky pro rozhled podle ČSN 736102.

V místě kolmých parkovacích stání je celkový profil vozovky 13,25m.

Ze silnice III/14330 budou obsluhovány pozemky č 1, 2 a 3. Z pátevní obousměrné komunikace a obou jednosměrných komunikací budou obsluhovány všechny ostatní pozemky (viz. grafická část).

V situačním výkresu v rámci navazující dokumentace pro územní rozhodnutí budou znázorněny odvěsný **rozhledových trojúhelníků** dle ČSN 73 6102. Rozhledové trojúhelníky nesmí být osázeny

keřovou zelení výšky větší, než 0.8 m, případně jinými překážkami (zídky, billboardy, přípojné skříňky apod.) bránícími v rozhledu (možno osázet jednotlivými stromy).

Rozhledová pole křižovatek uvnitř navrhované zóny budou zasahovat v některých případech do pozemků určených k zástavbě. V těchto místech je nutné zavázat vlastníky parcel k tomu, aby rozhledové poměry zůstaly za všech okolností zachovány. Nelze v těchto místech povolovat žádné stavby (a to ani doplňkové včetně přípojných skříňek inženýrských sítí), zřizovat neprůhledné oplocení (případně podezdívky o výšce vyšší, než 0.8 m nad niveletou vozovky), vysazovat keře nad uvedenou výšku, skladovat materiál apod.

V rámci vymezení navržených domů a parcel budou navržena min. 1 parkovací stání a 1 garážové stání na vlastních pozemcích (řešeno individuálně v rámci navazující dokumentace). Nad rámec požadovaných parkovacích stání pro obyvatele lokalit jsou vymezena odstavná stání na veřejně přístupných plochách – viz grafická část. V lokalitě je navrženo 7 kolmých parkovacích stání včetně jednoho pro osoby tělesně postižené. Počty parkovacích stání jsou obecně stanoveny legislativou, požadované parametry musejí být splněny.

Výškové řešení bude navrženo v dalším stupni dokumentace. Niveleta komunikace bude navržena v přirozené poloze (s minimálním rozsahem násypových a zářezových těles. Komunikace budou splňovat podmínky pro pohyb osob s omezenou schopností pohybu dle vyhlášky MMR ČR č. 369/2001 Sb. Svahy zemních těles bude navrženo vyrovnat na pozemcích přilehlých ke komunikaci (určených k zástavbě). Budou upraveny v rámci hrubých terénních úprav těchto parcel.

Příčné sklony komunikací budou navrženy buď jako střechovité, případně jednostranné.

Pro **odvodnění** dešťových vod z komunikací budou v dalším stupni dokumentace navrženy **uliční vpusti**. Tyto vpusti budou napojeny kanalizačními přípojkami do jednotné kanalizace.

Orientační návrh **konstrukce vozovky** místních komunikací bude navržen v dalším stupni dokumentace.

Silniční obrubníky nutno provést dle platné legislativy. (nároží křižovatek a místa pro přecházení, případně přechodů pro chodce, musí umožnit pohyb osob s omezenou schopností pohybu dle vyhlášky MMR ČR č. 369/2001 Sb.).

Všechny křižovatky a obratiště navrženy tak, aby vyhověly vozidlům skupiny N 1 (tj. střední nákladní auta do délky 7.3 m) na jedno nadjetí.

Návrh **veřejného osvětlení** bude obsahem samostatné části dokumentace. Sloupy veřejného osvětlení nutno osadit ve vzdálenosti nejméně 0.50 m od hrany vozovky. Návrh veřejného osvětlení musí respektovat požadavek dostatečného osvětlení míst začátků obytné zóny. Odstupovou vzdálenost 0.50 m nutno respektovat při umístování všech pevných překážek.

Návrh svislého **dopravního značení** bude předložen v dalším stupni dokumentace. Předpokladem bude z větší části zřejmě režim přednosti vozidel přijíždějících zprava.

Dopravně – inženýrská opatření: Dopravní omezení na ostatních komunikacích se nepředpokládají.

V dalším stupni dokumentace nutno upřesnit ochranu případných stávajících podzemních inženýrských sítí (a jejich ochranných pásem), případně podmínky jejich přeložení. V místech křížení kabelových vedení budou osazeny rezervní chráničky podle požadavků příslušných správců. Vytýčení inženýrských sítí musí zůstat během stavby neporušeno.

Při provádění veškerých stavebních prací je bezpodmínečně nutno dodržovat ustanovení vyhlášky ČÚBP a ČBÚ č.324/1990 Sb. „O bezpečnosti práce a technických zařízení při stavebních pracích“ v platném znění a všechny předpisy s tím související.

Při provádění stavby budou vznikat odpady. Jejich specifikace a způsob zneškodnění či uložení budou řešeny v dalším stupni dokumentace. Nakládání s veškerými odpady musí odpovídat ustanovení vyhlášky č. 383/2001Sb. Samotný provoz na navržených komunikacích nebude zdrojem žádných odpadů.

Provoz na navržených komunikacích nebude představovat rizika z hlediska požární bezpečnosti, naopak je nedílnou součástí požárně – bezpečnostních opatření obytných objektů navrhovaných v řešeném území.

Provoz na navrhovaných komunikacích v řešeném území nebude představovat negativní vliv na životní prostředí. Nebude zdrojem nadlimitního hluku, emisí či vibrací; nepodléhá potřebě posuzování vlivů na životní prostředí.

U plánovaných sjezdů na pozemky určené k výstavbě je při jejich umístění nutno v PD dodržet soulad se zněním ČSN 73 6101 v platném znění, tak, aby byl zajištěn dostatečný rozhled na obě strany při užití sjezdu, přičemž umístění pilířů připojení technické infrastruktury bude provedeno tak, aby nevytvářely překážky ve vymezených rozhledových trojúhelnících.

▪ Odstavení vozidel

Pro objekty **rodinných domů** budou navržena odstavná parkovací stání (dále „PS“) na vlastních pozemcích (řešeno individuálně v rámci navazující projektové dokumentace). Počty parkovacích stání jsou stanoveny legislativou, ÚS jsou požadována min. **2 parkovací stání** (nekryté, kryté či garážové) na jeden stavební pozemek RD. Skutečný počet bude upřesněn dle nároků, velikosti a účelu dané stavby v navazujících PD.

Pro zajištění potřeb návštěvnických stání **pro stavby rodinných domů** je v území navrženo 7 kolmých parkovacích stání. Jedno PS je vyznačeno pro osoby s omezenou schopností pohybu. Umístění je zvoleno v centrální poloze z důvodu ideální dostupnosti k pozemkům pro rodinné domy i ve vazbě na navržené veřejné prostranství.

▪ Veřejná prostranství, propustnosti území pro pěší

V řešeném území jsou vymezeny dle ÚP dva pozemky s indexem VP.1.L/U s využitím veřejná prostranství s převahou zeleně. ÚS vymezuje další pozemky s využitím veřejná prostranství s převahou zeleně, aby bylo dosaženo minimální plochy veřejného prostranství dle platné legislativy: pro každé 2 ha zastavitelné plochy bydlení je nutné vymezit s touto plochou související plochu veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m² (5%) pro zastavitelná území určená pro bydlení s výměrou nad 2 ha.

Veřejné prostranství je prostor, který je svým charakterem nezastavitelný a určený pro založení veřejně přístupného místa sloužícího k relaxaci, odpočinku a rekreaci pro obyvatele okolní zástavby. Veřejné prostranství umožní realizaci parkově upraveného veřejného prostranství, umístění hřiště, doplnění území o plošnou i liniovou zeleň apod.

Veřejná prostranství jsou vymezena pro veřejnost a za účelem splnění požadavku § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Výměra 1796 m² představuje cca 5,12 % z celkové rozlohy řešeného území, pozemky jsou svým charakterem nezastavitelné. Navržená koncepce vychází ze současné zástavby a respektuje podmínky vyplývající z ÚP.

▪ Propustnost území pro pěší a cyklisty

Celá lokalita je řešena jako prostor bezpečně prostupný pro pěší, a to vymezením uličního profilu umožňujícího umístění komunikací pro pěší. Jednostranný chodník je navržen rovněž podél severní hranice pozemků č. 1, 2 a 3. Doplní profil silnice III/14330 a zajistí propojení se současně zastavěným územím. Podél severní a jižní hranice řešeného území prochází stávající turistické trasy, které navrhovaný dopravní skelet propojí.

Stávající cyklotrasa č. 1092 se v řešeném území nachází podél silnice III/14330. Cyklisté budou pro pohyb využívat obslužné komunikace.

▪ Autobusová doprava

Obec Lipí je dobře dostupná a obslužná autobusovou dopravou. Nejbližší stávající autobusová zastávka je umístěna ve vzdálenosti cca 90 m od řešené lokality.

▪ **Rozhledové poměry**

Posouzení rozhledových poměrů bude prověřeno v navazující podrobnější projektové dokumentaci (např. dokumentace k územnímu rozhodnutí, dále jen „DÚR“).

D.2. Podmínky pro umístění technické infrastruktury

Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání sítí veřejné infrastruktury vycházejí především z existence a trasování stávajících inženýrských sítí v řešeném území a navazujícím okolí.

Podmínky pro napojení staveb na technickou infrastrukturu budou řešeny v rámci navazujících PD. Ve výkresové části jsou orientačně zakreslena místa napojení na inženýrské sítě.

D.2.1. Vodohospodářské řešení

Zásobování pitnou vodou

Stav:

Stav vodovodu dle programu rozvoje vodovodů a kanalizací Jihočeského kraje (dále jen „PRVKÚK“) - dle změny č. 6 PRVKÚK, schválené Zastupitelstvem Jihočeského kraje dne 5. 4. 2018, platí pro obec Lipí – citace: „*Obec Lipí má vybudován vodovod pro veřejnou potřebu, na který je napojeno 98 % obyvatel.*“

Obec je napojena na vodovod Dubné - Lipí z vodojemu Lipí 100 m³ (499.00/496.00).

Zdrojem vody je prameniště s průměrnou vydatností 1,00 l/s. Od zdrojů je voda svedena do VDJ.

Vodovod je posilován z čerpací stanice Dubné vodárenské soustavy Římov. Rozvodné řady jsou z LT a PE. V obci je 147 vodovodních přípojek. Zdrojem požární vody je návesní rybník a rybníky v blízkosti obce.

Provozovatelem vodovodu je ČEVAK a.s...

Provozovaný vodovodní systém vyhovuje i do budoucna, a proto zůstane zachován. Je nutné provést obnovu částí vodovodní sítě, kde dochází ke korozi vnitřních povrchů. Z důvodu velké hlučnosti je navrženo provést změnu technologie na automatické tlakové stanici.

Výhledově se počítá s napojením lokality „V horách“ na stávající vodovodní síť.

V řešeném území je částečně vybudovaný vodovodní řad.

Návrh:

Na stávající vodovodní řad se napojí navrhovaný vodovodní řad (na pozemku parc. č. 1259/1), propojení vodovodního řadu (zakruhování) dojde na pozemku parc. č. 672. Pozemky č. 1, 2 a 3 budou napojeny ze stávajícího vodovodního řadu.

Nový vodovodní řad bude zásobovat obytnou zónu pitnou vodou.

V další fázi PD bude nutné zjistit dostatečné tlakové poměry vodovodního řadu v této lokalitě.

Konkrétní řešení bude součástí navazující PD konzultováno a odsouhlaseno s Čevak a.s..

Zásobování vodou navržené zástavby je řešeno novými řady z trub PE vedenými převážně v navržených komunikacích v souběhu s navrženou jednotnou kanalizací.

Profil vodovodních rozvodů, je navržen s ohledem na požární zabezpečení lokality. Materiál vodovodu lineární PE.

Na vodovodní síti budou navrženy podzemní hydranty, pro odkalení a odzdušnění potrubí a popřípadě nadzemní hydranty pro požární zabezpečení.

Vodovodní přípojky budou ukončeny 1,0 m za hranicí jednotlivých parcel nerozebíratelným zaslepením. Materiál přípojek lineární PE.

Výpočet spotřeby vody

Počet obyvatel...	...	...	...	...	...	...	...	91
Průměrná celková denní potřeba	$Q_p=91 \cdot 150$	l/os/d=...	.....	.....	.....	.....	.....	..13650 l/d
Maximální denní potřeba	$Q_d=13650 \cdot 1,25=$	.....	...	.....	.....	.....	.....	17062,5 l/d
Maximální hodinová potřeba	$Q_h=17062,5 : 24 \cdot 1,8=$	1280 l/h...	.....	.....	.....	.....	.....	tj.0,355 l/s

Splašková kanalizace

Stav:

V současné době je v obci Lipí vybudována ČOV včetně nových kanalizačních větví.

Návrh

Do navržené kanalizace budou zaústěny veškeré splaškové kanalizační přípojky, odkanalizování bude gravitační, (místo napojení na parcelách parc. č. 1292/24 – viz grafická část)..

Znečištění odpadních vod

91 EO

BSK5	91 EO*	60g/d	=	5,46kg/den
NL	91 EO *	55g/d	=	5,005 kg/den
CHSK	91 EO *	120g/d	=	10,92 kg/den
N-Nh4	91EO *	7g/d	=	0,637 kg/den

Výpočet splaškových vod

Počet obyvatel...	...	...	...	...	...	...	...	91
Průměrná celková denní potřeba	$Q_p=91 \cdot 150$	l/os/d=...	.....	.....	.....	.....	.....	13650 l/d
Maximální denní potřeba	$Q_d=13650 \cdot 1,25=$	.....	.....	.....	.....	.....	.....	17062,5 l/d
Maximální hodinová potřeba	$Q_h=17062,5 : 24 \cdot 1,8=$	1280 l/h...	.....	.....	.....	.....	.....	tj.0,355 l/s

Podmínky pro odkanalizování území

- oblast bude odkanalizována gravitačním systémem
- splašková kanalizace bude vedena v rámci veřejného profilu pod komunikací, případně po soukromých pozemcích (věcné břemeno)
- kanalizační řad či jednotlivé splaškové přípojky budou napojeny na stávající splaškový kanalizační řad
- podrobnější řešení bude součástí navazující PD.

Dešťová kanalizace

U nové výstavby je nutné v souladu s Vyhláškou č. 501/2006 Sb. likvidovat dešťové vody v místě vzniku. Dešťové vody mohou být akumulovány v místě vzniku v jímkách (zdržích), nebo v jímkách s funkcí zasakování, popř. kombinace. Dešťové vody ze zdrže, se mohou v průběhu roku využívat pro závlivku zahrad.

Projektová dokumentace v dalších fázích PD bude řešit způsob odvádění dešťových vod.

Dešťové vody ze zpevněných ploch komunikací budou odváděny dešťovou kanalizací.

V dalším stupni projektové dokumentace budou navrženy uliční vpusti. Tyto vpusti budou napojeny kanalizačními přípojkami na navrženou retenční vsakovací nádrž (v grafické části označena R1) s havarijním přepadem do splaškové kanalizace (pozemek parc. č. 672) 1 (viz grafická část).

Podmínky pro hospodaření s dešťovými vodami

- u nových objektů RD musí být zajištěno hospodaření s dešťovými vodami vzniklými dopadem na stavby a zpevněné plochy dle legislativy v platném znění, tzn. 1. přednostně jejich zasakování nebo 2. zadržování srážkových vod na pozemcích jednotlivých investorů a regulovaným odváděním oddílnou kanalizací, nebo 3. není-li možné oddělené odvádění do vod povrchových, pak jejich regulované vypouštění do jednotné kanalizace
- dešťové vody z komunikací a veřejných zpevněných ploch budou svedeny do vsakovacích šachet, případně do nově vybudované dešťové kanalizace vedoucí uličním profilem v souběhu s ostatními sítěmi, která bude zakončena vsakovacími zdržemi s řízeným odtokem či vsakovacími průlehy či studněmi apod., případně přepadem do dešťové kanalizace
- podrobnější řešení bude součástí navazující PD.

Projektové dokumentace zpracované pro navazující řízení v území budou respektovat příslušnou českou technickou normou (ČSN) a technickou normou vodního hospodářství (TNV).

D.2.2. Zásobování elektrickou energií, rozvody NN

▪ El. energie VN

Stav:

Přes celé řešené území od jihu k severovýchodu se nachází vzdušné vedení el. energie VN 22 kV.

▪ El. energie NN

Stav:

Podél severní hranice lokality SO.4.L se nachází stávající vzdušné vedení elektrické energie NN, podél jižní hranice lokality se nachází kabelové vedení elektrické energie NN.

Návrh:

Navrhovaný kabelový rozvod el. energie NN pro všechny pozemky navazuje na stávající kabelový rozvod el. energie NN (místo napojení na parcele parc. č. 1259/1 – viz grafická část).

Kabely budou smyčkovány do skříní v pilířích na hranicích jednotlivých parcel. Z nově umístěných kabelových skříní budou napojeny jednotlivé oceloplechové, nebo plastové rozvaděče, určené pro umístění elektroměrových souprav.

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

Uložení kabelových vedení dle ČSN 736005 – v chodnicích, nebo přilehlých travnatých páslech, v místech přechodů komunikací bude kabel chráněn před mechanickým poškozením chráničkou s tím, že související zemní práce budou prováděny v souladu s ČSN 736005, včetně 332000-5-52 a souvisejících vyhlášek, kabel bude opatřen výstražnou folií umístěnou 20 cm nad kabelem.

Spolu s kabely vedeno i uzemnění pro ochranný vodič elektroinstalace, uzemnění použito i pro uzemnění stožárů VO.

Podmínky pro zásobování elektrickou energií

- jednotlivé stavební pozemky budou napojeny na stávající kabelový rozvod elektrické energie zakončený na hranici pozemků v pilíři s kabelovou skříní NN
- napojení bude provedeno na stávající rozvody, posouzení kapacity bude součástí navazující PD
- kabelové rozvody NN budou vedeny převážně v chodnicích nebo zelených páslech
- podrobnější řešení bude součástí navazující PD, v rámci které bude posouzena i kapacitní dostatečnost napojení nových objektů.

D.2.3. Zásobování plynem

Obec Lipí je plošně plynofikovaná, stávající rozvod STL plynovodního řadu je veden podél severní a části jižní hranice řešeného území.

Pozemky č. 1- 3 budou napojeny na stávající vedení STL plynovodu.

Navrhované vedení STL plynovodu pro pozemky č. 4 – 26 navazuje na stávající vedení STL plynovodu (místo napojení na parcele parc. č. 1259/3, na pozemku parc. č. 650/6 bude dále řešené území propojeno s rozvodem STL plynovodu, vybudovaným dle DÚR „ZTV 7RD Lipí“ – viz grafická část).

Podmínky pro zásobování plynem

- jednotlivé stavební pozemky budou napojeny přípojkami na stávající řady
- sítě budou vedeny novými řady z trub IPE (PE) umístěnými v navržených komunikacích či chodnicích a veřejných prostranstvích v souběhu s ostatními inženýrskými sítěmi
- odsouhlasení přesného místa napojení bude projednáno s provozovatelem
- podrobnější řešení bude součástí navazující PD

D.2.4. Veřejné osvětlení

Veřejné osvětlení je navrženo v celém řešeném území. Na pozemku parc. č. 1292/22 bude provedeno napojení nového kabelového vedení VO. Napojení bude možné i po vybudování VO dle DÚR „ZTV 7RD Lipí na pozemku parc. č. 1259/3.

Podmínky pro napojení veřejného osvětlení

- veřejné osvětlení bude napojeno na stávající vedení, v místech přechodů komunikací bude kabel chráněn před mechanickým poškozením chráničkou
- uložení kabelových vedení dle ČSN 736005. Spolu s kabely VO veden i zemnicí vodič pro uzemnění ocelových stožárů VO
- veřejným osvětlením budou osvětleny veškeré komunikace, hlavní chodníky a účelové plochy v řešeném území
- osvětlení komunikací se provede svítidly osazenými na stožárech výšky max. 6 m vzdálených po cca 30-45 m, ovládání osvětlení pomocí soumrakového spínače
- stožáry budou umístěny dle konkrétní situace min. 0,75 m od okraje vozovky, kabely umístěny v chodnicích či zelených pásích podél komunikací
- podrobnější řešení bude součástí navazující PD.

D.2.5. Slaboproudé rozvody

Podél severní, jihozápadní a částečně západní hranice řešeného území se nachází stávající podzemní rozvod sítí elektronické komunikační vedení.

D.2.6. Nakládání s odpady

V řešeném území se vzhledem k navrženému funkčnímu využití předpokládá vznik tuhého komunálního odpadu. Likvidace domovního odpadu se řídí obecně závaznou legislativou a místními vyhláškami. Lokalita má vymezeno stanoviště tříděného komunálního odpadu (viz grafická část).

Ukládání odpadů je řešeno v souladu s příslušnými platnými právními předpisy. Nakládání s odpady je ve správním území řešeno ukládáním tuhého komunálního odpadu do popelnic a centrálním svozem na řízenou skládku. Zároveň bude obec organizovat třídění PDO přímo na svém území. Nebezpečný odpad je dvakrát ročně odvážen pověřenou firmou, která je oprávněnou osobou pro nakládání s nebezpečnými odpady. V řešeném území není a nebude zakládána žádná řízená skládka odpadů. S ostatními odpady bude v řešeném území nakládáno dle příslušných platných právních předpisů.

E) Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území**E.1. Charakteristika řešeného území, širší vztahy**

Řešená lokalita leží 0,5 km východně od centra obce Lipí a je součástí katastrálního území Lipí. Území je mírně svažité, rozkládá se na kótách cca 454,08 – 438,31 m. n. m.. V současné době se jedná o zemědělsky využívané pole, sevřené ze dvou stran zástavbou.

V územním plánu Lipí je území vymezeno jako plochy smíšené obytné, plochy veřejných prostranství a plochy dopravní infrastruktury. Severní, západní, východní a část jižní hranice lokality navazuje na zastavěné území obce. Část jižní hranice navazuje na zastavitelné plochy SO.5.a.L a SO.5.b.L.

V rámci vlastního řešení území ÚS jsou vymezeny jednotlivé pozemky, je stanoveno jejich využití, určena regulace výstavby a řešeno napojení na dopravní a technickou infrastrukturu.

Řešené území ÚS je vymezeno v rozsahu zastavitelných ploch SO.4.L/U a VP.1.L/U, přičemž řešené území je rozšířeno o plochy určené pro napojení na dopravní a technickou infrastrukturu.

Na jihu navazuje navrhované řešení na zpracovanou dokumentaci DÚR „ZTV 7RD Lipí“, která je respektována.

E.2. Podmínky vyplývající z ÚP

Územní plán Lipí, který zpracovala firma *Brůha a Krampera, architekti s.r.o.* v červenci 2015 pod vedením Ing. arch. Jiřího Brůhy vydaný Zastupitelstvem obce Lipí, nabyl účinnosti 16. 7. 2015. ÚP řeší celé správní území obce Lipí. Dále byly výše zmíněnou firmou zpracována změna č. 1 ÚP (nabytí účinnosti 2. 5. 2018) a změna č. 2 ÚP (nabytí účinnosti 12. 3. 2020).

Územní plán vymezuje zastavěné území, předkládá koncepci rozvoje území celé obce, ochrany a rozvoje hodnot, stanovuje urbanistickou koncepci včetně vymezení zastavitelných ploch, koncepci veřejné infrastruktury (včetně podmínek pro její umístění) a koncepci uspořádání krajiny, včetně

vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability a stanovuje podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití. Ve vymezených lokalitách stanovuje povinnost prověření lokality zpracováním územních studií.

Řešené území vymezuje zastavitelnou plochu smíšenou obytnou SO.4.L/U, plochu veřejných prostranství VP.1.L/U a plochy dopravní infrastruktury – stávající místní komunikace.

Architektonické a urbanistické hodnoty nejsou řešením územní studie dotčeny. Stávající přírodní, kulturní a civilizační hodnoty v území jsou respektovány. Prostorové a objemové regulativy, včetně max. zastavění jednotlivých pozemků, vycházejí z ÚP a v ÚS jsou upřesněny s ohledem na charakter území.

E.3. Podmínky vyplývající z památkové ochrany území

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

Dotčené území lze označit podle zák. č. 20/1987 Sb.. O Státní památkové péči v platném znění jako území s archeologickými nálezy – typ 3. To znamená, že při jednotlivých stavebních aktivitách může dojít k porušení pozůstatků pravěkého, raně středověkého a středověkého osídlení. Proto se ukládá jednotlivým investorům, aby v případě zástavby zajistili provedení záchranného archeologického výzkumu některou z oprávněných institucí při samotných stavebních pracích.

F) Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí

F.1. Řešení zeleně

Stav

V řešeném území se nenachází vzrostlá zeleň. Pozemky řešeného území jsou v současné době využívány jako ZPF – orná půda a ostatní plochy.

Návrh

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

- Veřejná prostranství s převahou zeleně
- Bydlení v rodinných domech

Veřejná prostranství s převahou zeleně – jedná se o plochy veřejných prostranství, ve kterých budou mít biologicky aktivní plochy převahu. V těchto plochách je možné umisťovat liniovou či solitérní zeleň a to vždy s ohledem na ochranná pásma inženýrských sítí a polohy vjezdů na jednotlivé stavební pozemky a jejich rozhledové poměry. Veřejná zeleň je také součástí uličního profilu.

Bydlení v rodinných domech

- jedná se o stavební pozemky, které jsou určeny k zastavění maximálně ze 35%, zbývající plocha (min. 65%) bude využívána jako soukromé zahrady.

F.2. Podmínky pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability

V řešeném území se nenachází žádné prvky územního systému ekologické stability.

F.3. Vyhodnocení odnětí zemědělského půdního fondu

Vyhodnocení důsledků rozvoje řešeného území na zemědělském půdním fondu je provedeno v rámci platného územního plánu. Lokalita se nachází na ve III. a IV. třídě ochrany zemědělského půdního fondu dle údajů Státního pozemkového úřadu. Kultura je dle evidence ČÚZK převážně orná půda.

K záboru půdy náležící do ZPF je nezbytný souhlas s odnětím půdy příslušného orgánu ochrany

ZPF, který je potřebný k vydání rozhodnutí podle zvláštních předpisů - § 9 odst.1-6 zákona. č. 334/1992 Sb. v platném znění.

Údaje o skutečných investicích do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti

Žádné investice do půdy za zlepšení půdní úrodnosti zde navrženy nejsou. V území nedochází k žádnému porušení areálů a staveb zemědělské prvovýroby ani zemědělských usedlostí. Návrhem nedochází k porušení opatření k zajištění ekologické stability krajiny. V území jsou na většině území provedeny investice do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti – plochy podrobného odvodňovacího zařízení.

F.4. Vyhodnocení pozemků určených k plnění funkcí lesa

Řešením území studie nedojde k odnětí PUPFL ani k dotčení vzdálenosti 50 m od okraje lesa.

F.5. Vymezení pozemků přípustných pro dobývání ložisek nerostů a pozemků pro jeho technické zajištění

Dle ložiskové ochrany a poddolovaných území Geofondu České republiky se v řešeném území nenacházejí žádná ložisková území ani poddolovaná území náchylná k sesuvům.

G) Podmínky pro ochranu veřejného zdraví a pro požární ochranu

G.1. Ochrana veřejného zdraví

Požadavky na kvalitu obytného prostředí a ochranu před hlukem v řešené lokalitě vychází ze zákona č. 258/2000 Sb. O ochraně veřejného zdraví, v platném znění a o změně některých souvisejících zákonů a zároveň nařízení vlády ČR č. 217/2016 o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací v platném znění, které stanovuje hodnoty hygienických limitů pro hluk ve venkovním i vnitřním prostředí.

G.2. Požární ochrana a ochrana obyvatelstva

Nutno dodržet opatření k ochraně obyvatelstva v souladu s § 20 Vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva a v souladu s ÚP.

Při zpracování požárně bezpečnostního řešení bude vycházeno z požadavků Vyhlášky č. 246/2001 Sb. o požární prevenci a příslušných norem, především ČSN 73 0802 Požární bezpečnost staveb – nevýrobní objekty. Navrhovaný dopravní skelet umožňuje pohyb a otáčení vozidel požární ochrany. Odstupy a příjezd k jednotlivým objektům bude předmětem projektové dokumentace jednotlivých objektů a areálů. Požárně nebezpečný prostor jednotlivých domů nebude zasahovat na cizí pozemky. Na vodovodních řadech budou umístěny nadzemní hydranty, které budou sloužit k požárním a k provozním účelům. Přesný počet, dimenze a místa osazení hydrantů bude řešen v dalším stupni projektové dokumentace.

Na vodovodních řadech jsou umístěny podzemní hydranty, které slouží k požárním a k provozním účelům.

H) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Do řešeného území zasahuje veřejně prospěšná stavba vymezená v ÚP. Do řešeného území nezasahuje žádné veřejně prospěšné opatření.

**Plochy pro veřejně prospěšné stavby v oblasti dopravy (navrhované místní komunikace)
D6-III – doplnění jednostranného chodníku v sídle Lipí, k. ú. Lipí**

Odůvodnění vymezení VPS v ÚS:

D6-III - veřejně prospěšná stavba je vymezena v ÚP Lipí pro zvýšení bezpečnosti chodců podél silnice III/14330.

I) Stanovení pořadí změn v území (etapizaci)

V rámci zpracování návrhu ÚS nevyplývala potřeba stanovit pořadí změn v území (etapizaci).

Podrobná projektová příprava i realizace záměrů v jednotlivých částech může postupovat v dílčích samostatně funkčních etapách, v závislosti na rozhodnutí investora. Vždy musí být respektovány zásady stanovené urbanistické koncepcí; dílčí etapa musí umožňovat následné pokračování v navrženém řešení.

J) Komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení ÚS včetně vyhodnocení souladu s ÚP

Územní studie je zpracována na základě žádosti obecního úřadu Lipí. Urbanistická koncepce v řešeném území vychází z charakteru, konfigurace a místních podmínek území. Studie respektuje podmínky vyplývající z územního plánu obce Lipí a ze současné podoby nově vytvářené obytné čtvrti. V rámci řešeného území budou umístovány rodinné domy na samostatných stavebních pozemcích, dopravní a technická infrastruktura včetně parcelace je navržena – viz grafická část.

Řešené území je rozčleněno na 26 stavebních pozemků, v grafické části jsou pozemky očíslovány a je uvedena jejich výměra. ÚS vymezuje 17 pozemků s výměrou větší než 1000 m², 7 pozemků s výměrou větší než 900 m² a dva pozemky mají výměru větší než 730 m² v souladu s ÚP (na konci uliční řady).

Návrhem ÚS dochází k nastavení regulace v podobě vymezení stavební hranice.

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

Navrhovaným řešením projektanta bylo vymezeno dostatečného množství zeleně, ať už vyčleněním ploch pro rekreační zeleň nebo navržením regulačních opatření, které zaručí i dostatečné množství soukromé zeleně v plochách pro bydlení.

Řešení ÚS navrhuje uspořádání využití pozemků, prostorové a objemové regulativy pro umístování jednotlivých objektů s ohledem na urbanistické, technicko - inženýrské, dopravní, funkční i provozní vazby na širší zájmové území.

Celková sumarizace dle způsobu využití pozemků:

Plocha řešeného území	3,510 ha
Bydlení v rodinných domech (č. 1 – 26)	2,700 ha
Veřejná prostranství s převahou zeleně	0,272 ha
Dopravní infrastruktura (v pohybu i v klidu)	0,454 ha
Dopravní infrastruktura určená k homogenizaci	0,060 ha
CELKEM	3,486 ha

V rámci územní studie se vymezuje celkem 26 stavebních pozemků, bilance medií je prováděna na všech 26 pozemků. Výpočet bude prováděn pro 91 obyvatel.

Závěr:

Lokalita je řešena s důrazem na maximální využitelnost území při zachování hodnot řešené lokality jako území pro kvalitní bydlení. Bylo dbáno na plynulou návaznost na stávající zástavbu, zajištění dostupnosti inženýrských sítí, bezproblémové dopravní napojení i obslužnost pro pěší a zabezpečení odstavných a parkovacích stání pro budoucí zástavbu.

ÚS v souladu s ÚP Lipí splňuje následující:

- člení plochy na jednotlivé pozemky a stanovuje limity pro činnosti, děje a zařízení v souladu s ÚP Lipí;
- řeší dopravní napojení a dopravní obsluhu území včetně dopravy v klidu;
- řeší napojení na veřejnou technickou infrastrukturu;
- stanovuje podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu a urbanistických a architektonických hodnot (stanovuje stavební hranici, podlažnost, výšku zástavby, zastavitelnost pozemků apod.),
- respektuje a prověřuje vymezení veřejně prospěšných staveb v souladu s ÚP.

Zpracovatel ÚS v souladu se zadáním prověřil území, stanovil podmínky plošného a objemového uspořádání území s důrazem na klidný a komfortní život obyvatel v řešeném území.

Ing. arch. Jiří Brůha, Ing. Václav Krampera,
Ing. Veronika Picková
Brůha a Krampera, architekti spol. s r.o.
České Budějovice
leden 2023

B. GRAFICKÁ ČÁST

B.1. Výkres širších vztahů

(měřítko 1: 5 000)

B.2. Zákres do katastrální mapy

(měřítko 1: 1 000)

B.3. Výkres urbanistického řešení

s hranicí řešené plochy, vymezení a využití jednotlivých stavebních pozemků s graficky znázorněnými objemovými a prostorovými regulativy včetně řešení dopravy

(měřítko 1: 1 000)

B.4. Výkres veřejné dopravní a technické infrastruktury

(měřítko 1: 1 000)

B.5. Výkres majetkových vztahů

(měřítko 1:1 000)