

# ÚZEMNÍ STUDIE LIPÍ

---

lokality SO.8.L/U a VP.3.L/U

schválení možnosti využití územní studie: 10.1.2024

# ÚZEMNÍ STUDIE LIPÍ – LOKALITY SO.8.L/U A VP.3.L/U

## **Základní identifikační údaje**

Název akce: územní studie Lipí – lokality SO.8.L/U a VP.3.L/U  
Místo: katastrální území Lipí  
Navrhovatel: Strnad Radek a Strnadová Martina Ing., Hraniční 769, 37006 Srubec  
Pořizovatel: Obecní úřad Lipí  
Zpracovatel: Studio MAP s.r.o., Nerudova 945/36, 370 04 České Budějovice

## **Projektant:**

Studio MAP s.r.o., Nerudova 945/36, České Budějovice 3, 370 04 České Budějovice  
Ing. Jan Šíma, Ing. arch. Štěpánka Ťukalová

## **OBSAH**

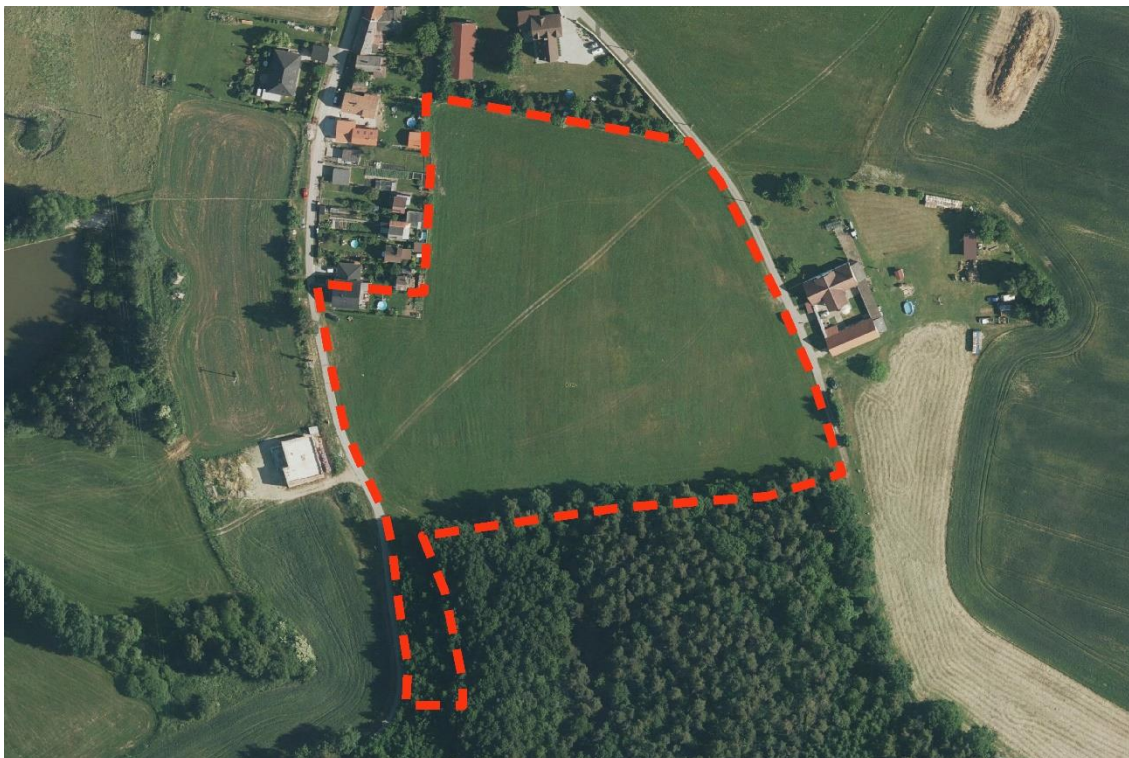
---

<b>1</b>	<b>VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ A HLAVNÍ CÍLE ŘEŠENÍ</b>	<b>4</b>
1.1	vymezení řešeného území	4
1.2	hlavní cíle řešení	4
<b>2</b>	<b>PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ</b>	<b>5</b>
2.1	podmínky vyplývající ze zadání územní studie	5
2.2	urbanistická koncepce	5
2.3	podmínky pro způsob využití pozemků	7
2.3.1	podrobnější plošné členění – podmínky využití ploch s rozdílným využitím	8
2.3.2	podmínky využití ploch s rozdílným využitím dle územního plánu	9
2.4	podmínky plošné a prostorové regulace	11
2.5	vysvětlení pojmů	12
2.5.1	stavební čára	12
2.5.2	minimální velikost stavebního pozemku	12
2.5.3	konstrukční výška podlaží	13
2.5.4	podkroví	13
<b>3</b>	<b>PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY</b>	<b>14</b>
3.1	dopravní infrastruktura	14
3.1.1	navrhované dopravní řešení	14
3.1.2	doprava pěší a cyklo	17
3.2	technická infrastruktura	17
3.2.1	zásobování pitnou vodou	17
3.2.2	splašková kanalizace	18
3.2.3	dešťová kanalizace	19
3.2.4	zásobování elektrickou energií, rozvody nn	19
3.2.5	zásobování plynem	20
3.2.6	nakládání s odpady	20
3.2.7	slaboproudé rozvody	20
3.3	občanská vybavenost	20
<b>4</b>	<b>PODMÍNKY POŽÁRNÍ OCHRANY</b>	<b>20</b>
<b>5</b>	<b>ETAPIZACE</b>	<b>20</b>

# 1 VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ A HLAVNÍ CÍLE ŘEŠENÍ

## 1.1 VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Rozsah řešeného území je stanoven územním plánem Lipí, v platném znění. Řešené území se nachází ve správním území obce Lipí v katastrálním území Lipí. Lokalita SO.8.L o výměře 2,71 ha, které je předmětem řešení územní studie, se rozkládá v jihovýchodní části obce podél mezi dvěma místními obslužnými komunikacemi. Řešené území bylo rozšířeno i o lokalitu VP.3.L/U, kterou územní plán požaduje taktéž řešit územní studií. Ke sloučení došlo z důvodu provázání obou lokalit.



*vymezení řešeného území územní studie*

## 1.2 HLAVNÍ CÍLE ŘEŠENÍ

Studie řeší funkční a provozní vazby v území, stanovuje regulační prvky plošného, prostorového a architektonického řešení, a to vše v souladu s územním plánem Lipí, v platném znění.

Účelem územní studie je zejména:

- upřesnění hranic mezi jednotlivými plochami využití,
- stanovení limitů pro činnosti, děje a zařízení v souladu s územním plánem,
- stanovení limitů objemového a plošného uspořádání území, tj. výšková hladina zástavby, hustota zastavění jednotlivých pozemků, stavební čára, stavební hranice, napojení jednotlivých stavebních pozemků na komunikace a inženýrské sítě, požadavky na urbanistickou a architektonickou kvalitu,
- prověření v širších souvislostech návaznosti návrhu řešení ÚS zejména na základní urbanistickou kompozici a dopravní vztahy dle ÚP
- řešení zeleně

Územní studie prověřuje využití lokality SO.8.L, navrhuje řešení dopravní obslužnosti, napojení lokality a jednotlivých parcel na inženýrské sítě a parcelace. Prověřením stavu vzešla nutnost doplnění regulací v řešené lokalitě tak, aby byl v nově tvořené obytné části zachován na stavebních pozemcích dostatečný podíl zeleně a byly dodrženy dostatečné odstupy mezi jednotlivými objekty

## 2 PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ

### 2.1 PODMÍNKY VYPLÝVAJÍCÍ ZE ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Ze zadání územní studie vyplývá povinnost řešit:

Územní studie bude podrobně řešit členění plochy na veřejné prostranství (u ploch větších nežli 2 ha) včetně upřesnění jeho vymezení či polohy na jednotlivé pozemky a jejich dopravní napojení a dopravní obsluhu formou návrhu místních komunikací, napojení na veřejnou technickou infrastrukturu a podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany proti negativním účinkům nadlimitního hluku z dopravy (u ploch, které jsou zasaženy nadlimitním hlukem z dopravy), ochrany krajinného rázu a urbanistických a architektonických hodnot (například uliční a stavební čáry, podlažnost, výšku zástavby, objemy a tvary zástavby, včetně výšky a materiálového řešení venkovního oplocení, intenzitu využití pozemků, včetně návrhu izolační a doprovodné zeleně.

### 2.2 URBANISTICKÁ KONCEPCE

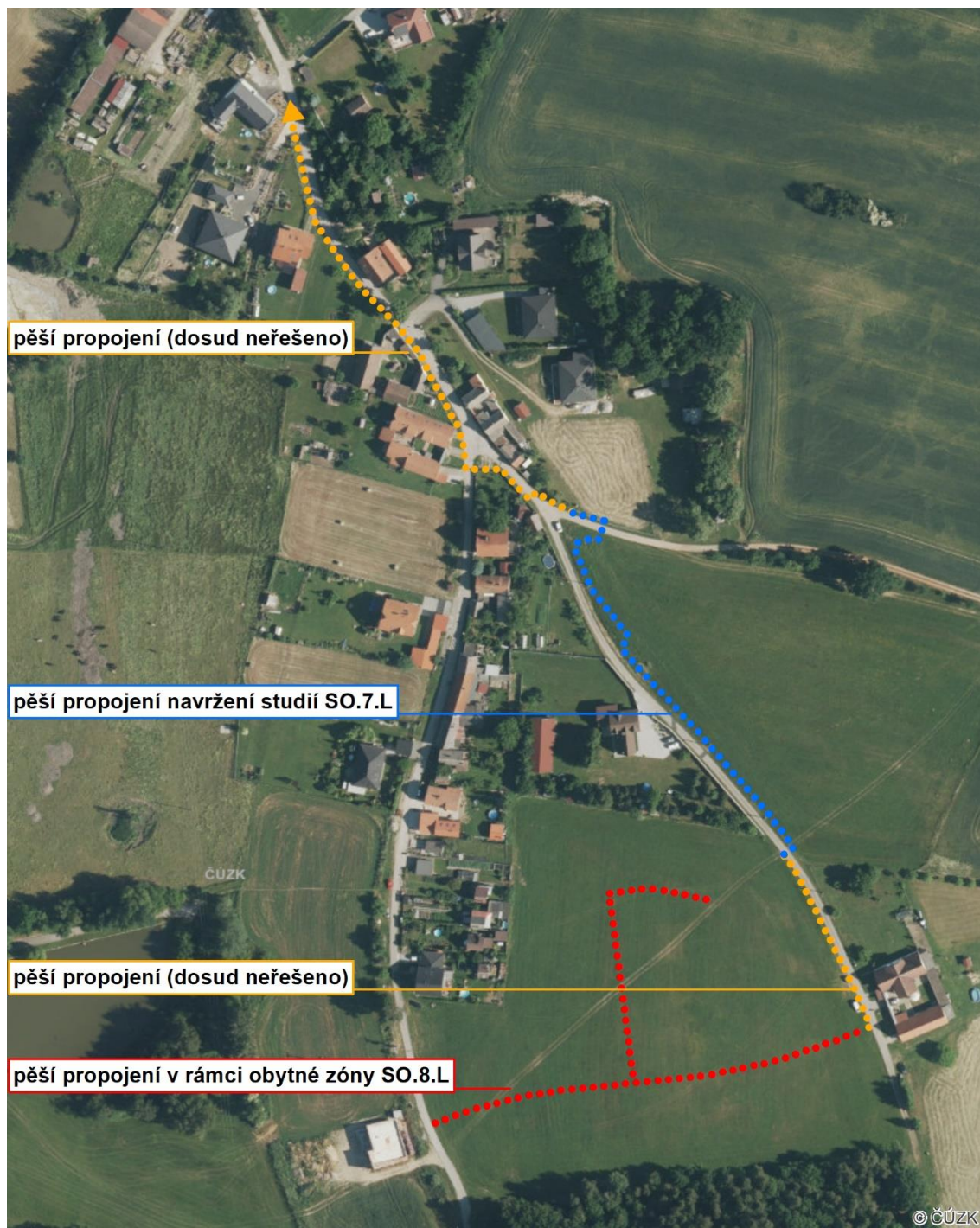
#### URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ V KONTEXTU ŠIRŠÍHO ÚZEMÍ

Účelem návrhu řešení budoucí výstavby je vytvoření kvalitní urbanistické struktury s převahou bydlení.

Urbanistické řešení navrhuje novou strukturu zástavby s ohledem na umístění řešeného území na okraji obce Lipí, bez větší vazby na historické jádro obce. Územní studie v souladu se svým zadáním navrhuje základní komunikační skelet, který navazuje na stávající komunikaci. Z hlediska širších vazeb řešené území navazuje spíše na území monofunkční s převahou funkce bydlení. Polyfunkční funkce kombinující bydlení, podnikání a občanskou vybavenost se dále severně v rámci historického jádra obce.

Řešené území se nachází na okraji obce Lipí v dotyku se stávající zástavbou rodinných domů. Nastavená architektonická a urbanistická koncepce by tak měla vytvořit přechod zástavby původní i nově realizované do volné krajiny a vytvořit výstavbu rodinných domů s dostatečným zastoupením soukromé a veřejné zeleně.

V rámci propojení řešeného území s centrem obce pro pěší je níže ve schématu navržené možné propojení. V rámci řešeného území je pohyb pěší řešen pomocí bytné zóny. Severním směrem je pak navržen chodník v rámci územní studie pro lokalitu SO.7.L. V návaznosti na tuto lokalitu je pak navrženo pěší propojení, nicméně v rámci většího detailu je nutno nalézt vhodné řešení přijatelné pro obec a zohledňující vlastnické vztahy a normové parametry komunikací. Stejně tak je nutné nalézt ve větším detailu propojení řešeného území s lokalitou SO.7.L.



*schéma možného pěšího propojení*

## URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ

Zásadním úkolem územní studie je nalezení optimální struktury, která by svým uspořádáním jednak spoluvytvářela venkovský charakter zástavby a dále vytvářela přirozený přechod mezi zástavbou a volnou krajinou

Dopravní napojení celé lokality bude realizováno ze západu na stávající komunikaci, přičemž se nepočítá s propojení západ - východ s ohledem na kapacitu a šířkové uspořádání komunikace

vedoucí východně. Páteří komunikace pro obsluhu řešeného území je navrhována v šíři 9 m, zaručující realizaci obousměrné komunikace, chodníku a zeleného pásu.

V jižní části řešeného je navrhována plocha veřejného prostranství s převahou nezpevněných ploch, která bude sloužit, zejména pro výsadbu zeleně, resp. realizaci parků, travnatých ploch, odpočinkových ploch, dětských hřišť atd.

Navržené podmínky prostorového uspořádání umožňují realizace rodinných domů s dostatečným zastoupením zahrad a vhodné tak navazují na původní venkovskou zástavbu. Co se týká podmínek budoucího charakteru zástavby v řešeném území, územní studie nenavrhuje striktní dodržování charakteru historické zástavby v obci Lipí, ale umožňuje i vznik moderní architektury vhodně navazující na stávající zástavbu obce Lipí.



*možného umístění budoucích rodinných domů*

## 2.3 PODMÍNKY PRO ZPŮSOB VYUŽITÍ POZEMKŮ

Územní plán Lipí v řešeném území navrhuje tyto plochy s rozdílným způsobem využití:

- plochy smíšené obytné,
- plochy veřejných prostranství.

S ohledem na skutečnost, kdy je nutné tyto plochy s ohledem na podrobnější měřítko územní studie podrobněji členit, územní studie výše uvedené plochy detailněji člení na:

- plochy pro zástavbu rodinných domů,
- plochy veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch,
- plochy veřejných prostranství s převahou nezpevněných ploch.

### 2.3.1 PODROBNĚJŠÍ PLOŠNÉ ČLENĚNÍ – PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÍM VYUŽITÍ

Níže jsou uvedeny podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití, podrobněji členěných. Podmínky byly stanoveny v souladu s podmínkami ploch definovanými územním plánem Lipí.

#### plochy pro zástavbu rodinných domů

##### Hlavní využití

plochy pro zástavbu rodinných domů

##### Přípustné využití

- stavby pro bydlení v solitérních rodinných domech
- stavby a zařízení, které plní doplňkovou funkci ke stavbě hlavní, např. přístřešky, altány, bazény, garáže
- dopravní a technická infrastruktura
- pozemky veřejných prostranství a sídelní zeleně

##### Podmíněně přípustné využití

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).

To vše za podmínek, že:

- nenarušující svým charakterem a provozem okolní obytnou funkci nad míru přípustnou (to znamená v souladu s obecně závaznými předpisy o ochraně zdraví a hygieně).

##### Nepřípustné využití

Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a dále činnosti, stavby a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky mohou vyvolávat druhotně.

#### plochy veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch

##### Hlavní využití

plochy veřejných prostranství

##### Přípustné využití

- pozemky náměstí, ulic, tržišť, chodníků, komunikací apod.
- zastávky a zálivy veřejné dopravy
- cyklistické stezky, pěší stezky
- odpočinkové plochy, dětská hřiště, drobná architektura a mobiliář
- pozemky sídelní zeleně
- sítě a zařízení technické infrastruktury
- vodní plochy a vodní prvky

##### Podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

##### Nepřípustné využití



- Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a dále činnosti, stavby a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky mohou vyvolávat druhotně.
- Činnosti, stavby a zařízení, kterými by došlo ke znemožnění vedení průjezdného úseku silnice v šířce odpovídající funkční skupině a zatížení silnice.

### **plochy veřejných prostranství s převahou nebezpečných ploch**

#### **Hlavní využití**

plochy veřejné zeleně

#### **Přípustné využití**

- pozemky parků, lesoparků, alejí, sadů, travnaté plochy apod.
- cyklistické stezky, pěší stezky
- odpočinkové plochy, dětská hřiště, drobná architektura a mobiliář
- sítě a zařízení technické infrastruktury
- vodní plochy a vodní prvky

#### **Podmíněně přípustné využití**

není stanoveno To vše za podmínek, že:

- nebude narušeno hlavní využití vymezené plochy,
- nedojde ke snížení kvality prostředí ve vymezené ploše,
- stavby budou slučitelné s hlavním využitím svou funkcí a architektonickým výrazem budou odpovídat významu a charakteru daného prostoru.

#### **Nepřípustné využití**

Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a dále činnosti, stavby a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky mohou vyvolávat druhotně.

## **2.3.2 PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÍM VYUŽITÍM DLE ÚZEMNÍHO PLÁNU**

### **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 m<sup>2</sup>, uvnitř zastavěného území a v ostatních zastavitelných plochách je minimální velikost pozemků 800 m<sup>2</sup>. V případech, že tato hodnota nebude moci být prokazatelně splněna, což musí být prokázáno územní studií (např. zbytkové parcely na konci uliční řady) 730 m<sup>2</sup>.

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 vzduť 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 m<sup>2</sup>, v ostatní ploše platí minimální velikost pozemku 800 m<sup>2</sup> (případně 730 m<sup>2</sup> po prokázání územní studií, že nebude moci být splněna min. velikost pozemku 800 m<sup>2</sup>). 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, SO.2.c..K mohou být do doby výstavby obecní ČOV odkanalizovány individuálně

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

#### Hlavní využití:

Veřejným prostranstvím jsou zejména návěsní 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, sloučitelné 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.

## 2.4 PODMÍNKY PLOŠNÉ A PROSTOROVÉ REGULACE

<b>výšková regulace</b>	1 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
<b>střechy</b>	pro hlavní objekty šikmé střechy (například střechy sedlové, valbové nebo polovalbové) o sklonu 5-45°
<b>hmotové řešení</b>	hmoty a tvary objektů doporučujeme jednoduché s tvaroslovím, odpovídajícím charakteru původní zástavby bez eklektických a půdorysně vystupujících prvků
<b>zastavitelnost stavebního pozemku</b>	zastavitelnost pozemku u rodinných a rekreačních domů navazujících na nezastavěné území (vazba na přírodní prostředí) maximálně 25% zastavitelnost pozemku u rodinných a rekreačních domů ostatních je maximálně 35% do zastavěných ploch se nezapočítávají malé vodní plochy (včetně bazénů) a plochy zadržující vegetačními tvárnici
<b>velikost stavebních pozemků</b>	minimální velikost pozemků navazujících na nezastavěné území (vazba na přírodní prostředí) je 1500 m <sup>2</sup> minimální velikost pozemků ostatních je 800 m <sup>2</sup>

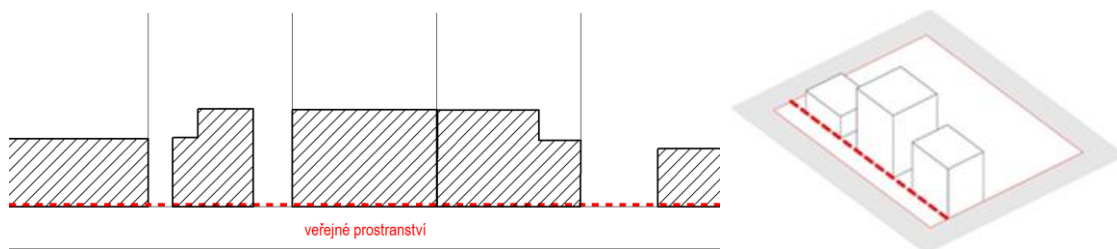
<b>stavební čára</b>	volná a otevřená
<b>oplocení</b>	oplocení směrem do veřejného prostranství průhledné nebo s nízkou podezdívkou (do 1 m) případně s pilířky a průhlednou výplní do celkové výšky max. 2 m

## 2.5 VYSVĚTLENÍ POJMŮ

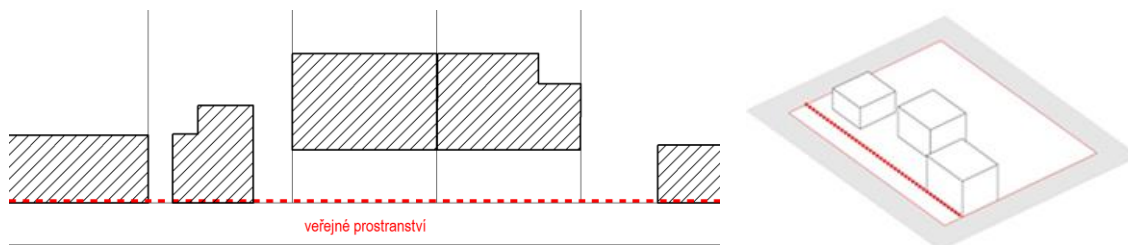
### 2.5.1 STAVEBNÍ ČÁRA

V řešeném území se stanovuje povinnost respektovat stavební čáru otevřenou a volnou. Stavební čára je hranicí vymezující v rámci stavebního bloku nepřekročitelnou hranici trvalého zastavění budovami směrem do veřejného prostranství. Stavební čáru lze překročit pouze garáží nebo pergolou.

- **Stavební čára otevřená** vymezuje hranici zastavitelné a nezastavitelné části pozemku. Zástavba od ní nesmí nikde ve směru od veřejného prostranství ustupovat. Ve směru do veřejného prostranství je tato čára překročitelná např. balkonem, terasou, rizalitem či jinou modelací fasády, a to pouze při splnění podmínky, že tyto konstrukce nepřesáhnou délku předsazení 1 m od stavební čáry volné. Stavební čára může být také v celé své délce souvisle a úplně zastavěná. Před stavební čárou lze umístit parkovací stání krytá i nekrytá nebo garáže.



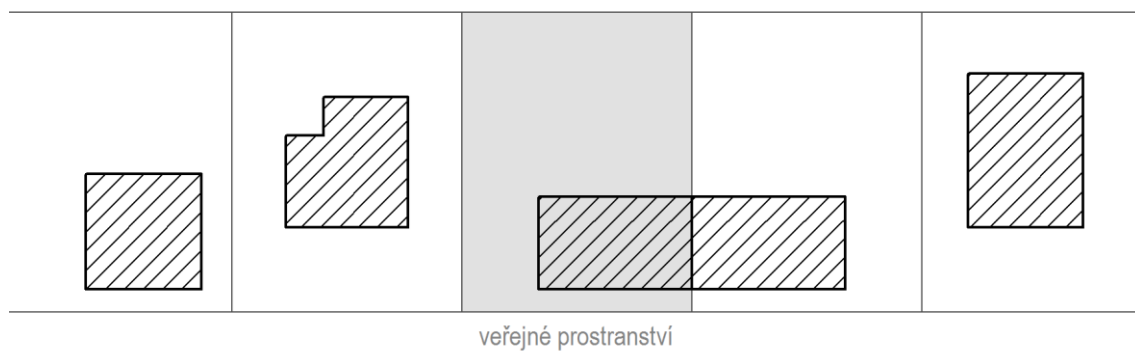
- **Stavební čára volná** vymezuje hranici zastavitelné a nezastavitelné části bloku, jejíž zástavba může ve směru od veřejného prostranství libovolně ustupovat. Ve směru do veřejného prostranství je tato čára překročitelná např. balkonem, terasou, rizalitem či jinou modelací fasády, a to pouze při splnění podmínky, že tyto konstrukce nepřesáhnou délku předsazení 1 m od stavební čáry volné. Stavební čára může být také v celé své délce souvisle a úplně zastavěná. Před stavební čárou lze umístit parkovací stání krytá i nekrytá nebo garáže.



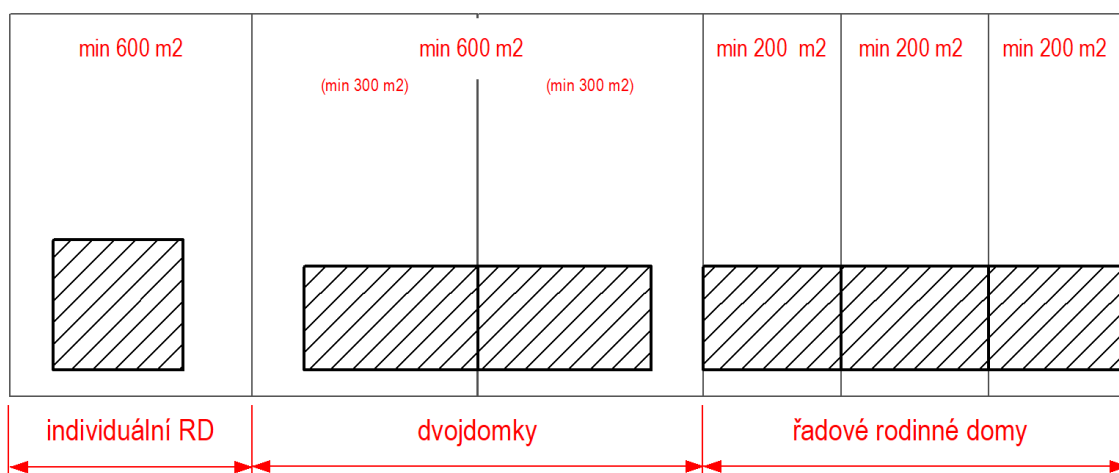
### 2.5.2 MINIMÁLNÍ VELIKOST STAVEBNÍHO POZEMKU

Rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků je dáno minimální výměrou pro vymezení stavebního pozemku.

 minimální velikost stavební parcely



*schéma principu výměry pro vymezení stavebního pozemku*



*schéma principu výměry pro vymezení stavebního pozemku*

### 2.5.3 KONSTRUKČNÍ VÝŠKA PODLAŽÍ

Konstrukční výškou podlaží se rozumí běžná výška do 3 m.

### 2.5.4 PODKROVÍ

Obytná část využívající prostor tvořený nadezdívkou a šikmou střechou. Obytným podkrovím se rozumí využitelný prostor půdy s nadezdívkou v místě obvodové stěny na vnějším líci.

# 3 PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

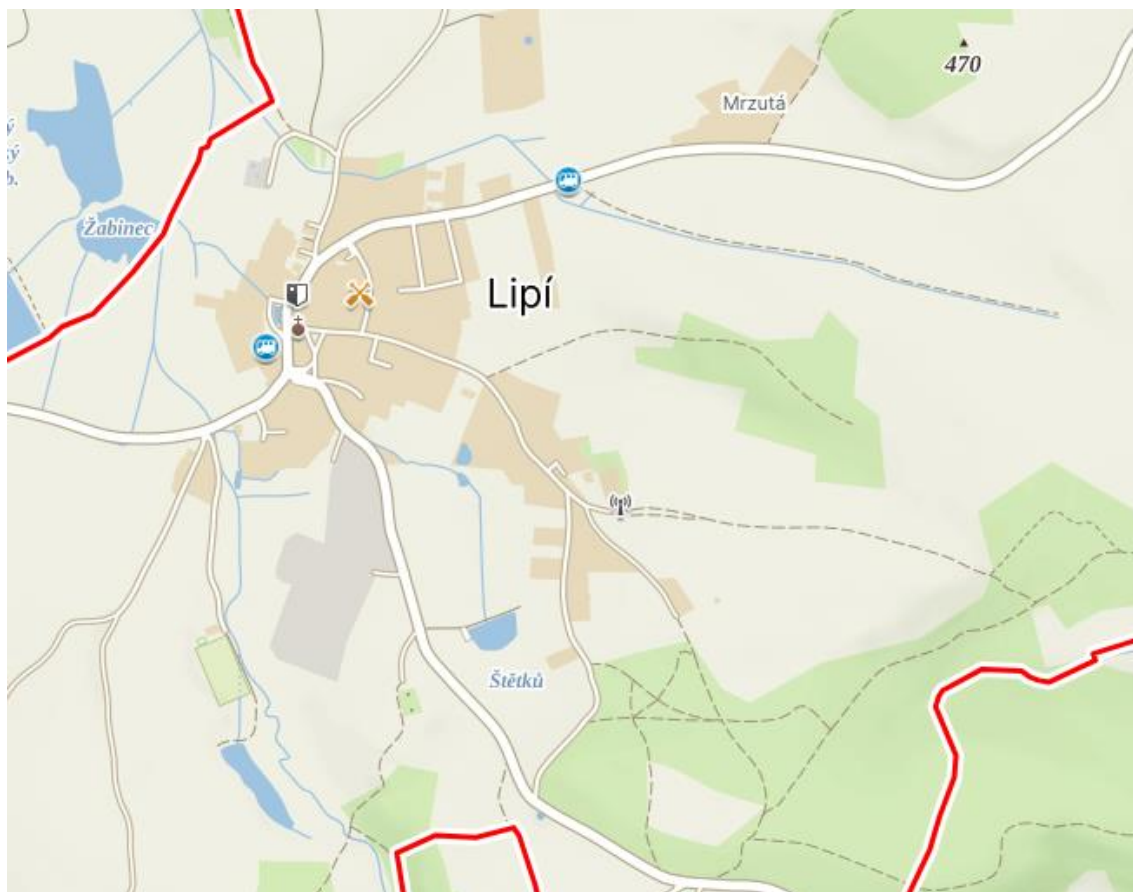
## 3.1 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

### 3.1.1 NAVRHOVANÉ DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ

#### Stav:

Řešené území se nachází mezi dvěma městními komunikacemi. Komunikace západně od řešeného území je přímo napojena na silnici III. třídy mimo zastavěné území obce. Budoucí komunikace.





### Návrh:

Dopravní napojení celé lokality je řešeno pouze západním směrem. Směrem na východ je počítáno pouze s napojením pro pěší nebo cyklisty a pro vjezd složek integrovaného záchranného systému. Nově navrhovaná komunikace se bude napojovat do stávající místní komunikace, která je normově a kapacitně dostačující. Výjezd z řešeného území na stávající komunikaci bude navrženo pouze odbočením vlevo (příkázaný směr odbočení). Řešené území je navrženo jako obytná zóna, s napojením na stávající komunikaci západně od řešeného území. Nově navržené komunikace budou odpovídat kategorii obytné zóny funkční skupiny D1 (smíšený provoz chodců a vozidel) v dopravním režimu „Obytná zóna“ v souladu s TP 103 – Navrhování obytných a pěších zón. Tomu budou odpovídat i navržené příčné uspořádání. Režim obytné zóny bude na vjezdu zdůrazněn osvětleným zvýšeným přejezdným příčným prahem.

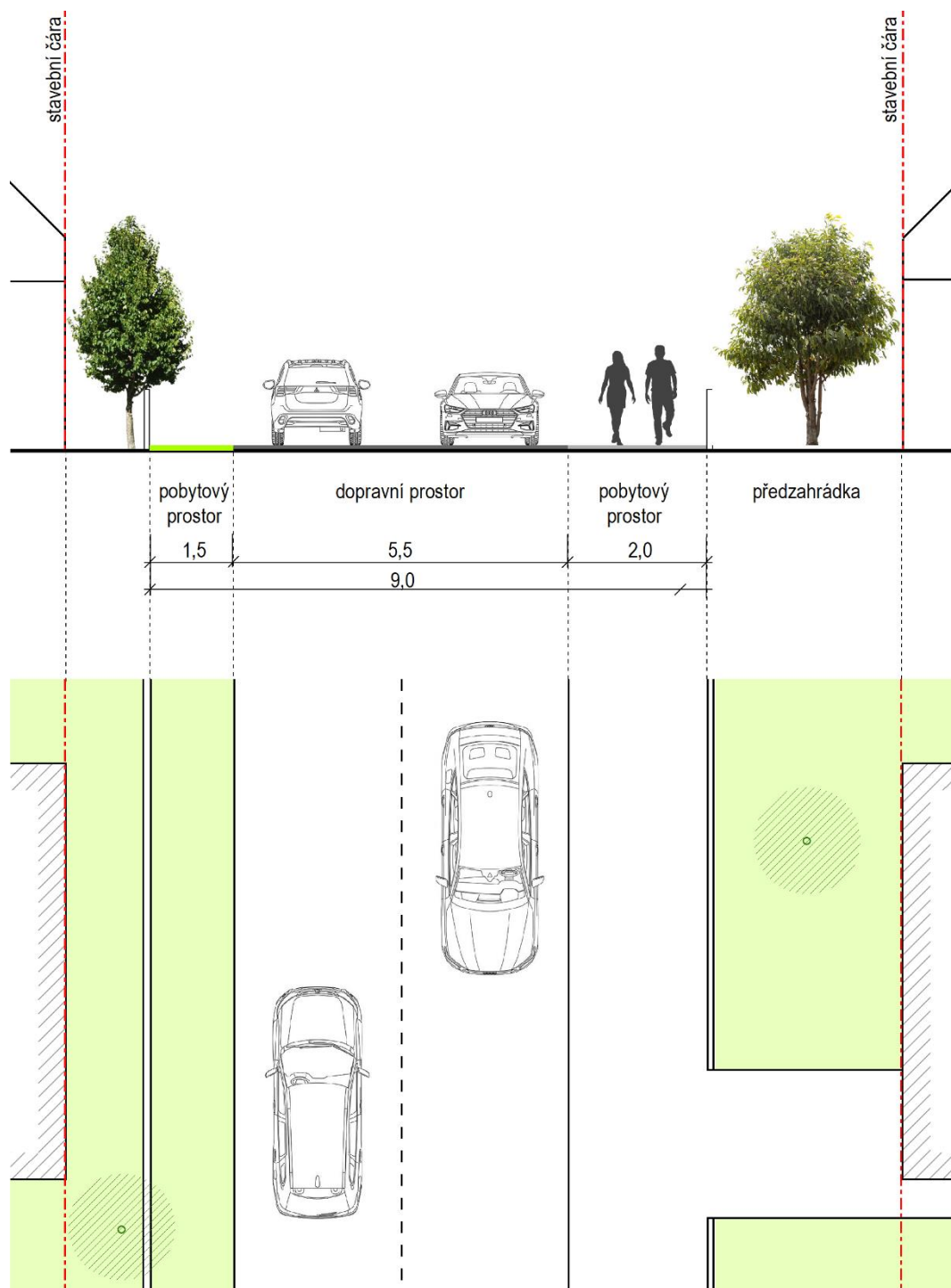
Komunikační skelet je tvořen trojicí větví, kdy na koncích komunikačních větví jsou místa k otáčení vozidel (úvratové obratiště pro dvounápravový automobil na svoz komunálního odpadu), komunikační skelet je dále doplněn zpevněnou plochou pro umístění kontejnerů na odpad. V rámci řešeného území je navržen chodník pro pěší (cca o délce 45,0 m) spojující obytnou zónu s volnočasovou plochou s herními prvky.

Komunikační síť se navrhuje v jednom uspořádání, a to s šířkou prostoru místní komunikace (PMK) 9 m. Řešení dopravy v klidu musí řešit vlastníci nemovitostí na svých pozemcích, s výjimkou komunikací vybavených vyhrazenými (označenými) parkovacími místy.

Vjezd, vstup na pozemek (obsluha pozemku a přístup k hlavnímu objektu) bude vždy řešen v optimální poloze vzhledem ke komunikaci a orientaci objektu stavby hlavní.

Odstavování vozidel rezidentů bude probíhat na vlastních pozemcích na odstavných plochách nebo v garážových stání připojených na místní komunikaci pomocí samostatných sjezdů.

Sousední pozemky budou na novou komunikaci napojeny pomocí samostatných sjezdů. Při oplocení parcel, umístění pilířů, nádob na odpady, výsadbě stromů budou respektovány rozhledové poměry na samostatných sjezdech a v křižovatkách komunikací. Připojení staveb na komunikace se navrhuje způsobem respektujícím prostorovou kontinuitu pěších tras.



*schéma možného uspořádání veřejného prostранství (prostor místní komunikace) o šíři 9 m*



### Návrh – modernizace místní komunikace:

Z důvodu zajištění kapacitního dopravního napojení řešeného území na silnici III/14319 je počítáno i s modernizací místní komunikace. Modernizace spočívá v rozšíření obousměrného jízdního pásu na šířku min. 4,0 m, včetně úprav směrového a výškového vedení stávající komunikace. Součástí modernizace bude i úprava stávající křižovatky – napojení místní komunikace na silnici III/14319 spočívající v přesunu středu křižovatky do nové polohy, čímž tím ke zlepšení její geometrie. Nový úhel napojení MK bude 90°, tento úhel napojení bude tak vhodnější a bezpečnější než stávající úhel cca 30°. Ve staničení km 0,010 – 0,030 dojde k rozšíření jízdního pásu na šířku 7,00 m v délce 20 m pro bezpečné míjení vozidel projíždějících křižovatkou.

Navržená modernizace odpovídá kategorii obslužné komunikace ve stávající i nové zástavbě s umožněním přímé obsluhy všech staveb funkční skupiny C.

### **3.1.2 DOPRAVA PĚŠÍ A CYKLO**

Řešené území je navrhováno jako obytná zóna, resp. komunikace se smíšeným provozem, která nemá vyhrazené plochy pro jednotlivé druhy dopravy. Jedná se vždy o společný prostor. Pro pěší provoz a cyklo je tedy využíván celý dopravní prostor místní komunikace.

### **3.2 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA**

Obecně stanovené principy řešení technické infrastruktury v rámci veřejných prostranství:

- Síť technické infrastruktury se umísťují zejména do uličního prostoru.
- Uspořádání sítí technické infrastruktury v uličním prostoru musí respektovat možnost výsadby vegetace a umožnit jeho obnovu a doplnění.
- Podzemní vedení sítí technické infrastruktury soustřeďovat ve společných trasách, pokud je to možné přednostně je ukládat pod terén.
- Prostorové uspořádání sítí technické infrastruktury musí splňovat minimální vodorovné vzdálenosti při souběhu, minimální svislé vzdálenosti při křížení a minimální krytí podle příslušných technických norem.
- Řešení prostoru místních komunikací musí umožňovat umístění podélných vedení inženýrských sítí s dotčením pozemních komunikací pouze v nezbytném a nejnutnějším rozsahu.

V grafické části nejsou podrobně zakreslena možná nová vedení sítí technické infrastruktury, a to z důvodu pružnějšího řešení reagujícího na aktuální potřeby a situaci v území v době zpracování podrobnější dokumentace pro územní řízení. Zákres vedení sítí technické infrastruktury je pouze orientační. Obecně platí že vedení sítí bude přednostně umísťováno v rámci ploch veřejných prostranství a dopravní infrastruktury. Prvotně je vždy nutné prověřit jejich umísťování v souběhu s ostatními stavbami technické infrastruktury.

#### **3.2.1 ZÁSOBOVÁNÍ PITNOU VODOU**

##### Stav:

Stav vodovodu dle programu rozvoje vodovodů a kanalizací (PRVKÚC) Jihočeského kraje 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 m<sup>3</sup> (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 části 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.

#### Návrh:

Na stávající vodovodní řad se napojí navrhovaný vodovodní řad. Napojovacím místem na stávající vodovod je za přípojkou pro parcelu č. 423/95. tohoto vodovodního řadu bude obytná zóna zásobována pitnou vodou. Vodovod je řešen jako větevová síť.

Vodovodní řady jsou navrženy v komunikačním systému v souběhu s ostatními sítěmi technické infrastruktury. Vodovodní potrubí je navrženo z materiálu PE tlakové. Profil vodovodních rozvodů bude navržen s ohledem na požární zabezpečení lokality.

Součástí vodovodního řadu budou i vodovodní přípojky k jednotlivým parcelám. Vodovodní přípojky profilu z materiálu PE budou provedeny boční navrtávkou na hlavní řad a ukončeny 1 m za hranicí jednotlivých parcel.

Podrobnější návrh zásobování vodou musí být navržen v souladu s příslušnými normami a platnou legislativou. V další fázi projektové dokumentace bude nutné zjistit dostatečné tlakové poměry vodovodního řadu v této lokalitě. Konkrétní řešení bude v další fázi konzultováno a odsouhlaseno s Čevak a.s. a obcí.

### **3.2.2 SPLAŠKOVÁ KANALIZACE**

#### Stav:

Stav kanalizace dle programu rozvoje vodovodů a kanalizací (PRVKÚC) Jihočeského kraje pro obec Lipí – citace: „Kanalizace v obci Lipí je řešena jako kanalizace jednotná, gravitační. Kanalizace je převážně vybudovaná z betonových trub DN 200 až DN 600. Na stokové síti se nenachází odlehčovací komory, dešťové zdrže, ČOV a jiné podobné objekty. V obci Lipí je 5 volných kanalizačních výustí (VKV). Kanalizace vybudovaná v různých časových obdobích je místy mělce uložená, nedostatečně těsněná.

Celková délka kanalizační sítě je 2,900 km.

Odpadní vody od části obyvatel jsou zachycovány v bezodtokových jímkách a vyváženy na polní nebo jiné pozemky.

Provozovatelem splaškové kanalizace je ČEVAK a.s.

Vzhledem k plánovanému růstu obyvatel a ke stavu současné kanalizace v obci bude v obci vybudovaná nová ČOV (400 EO) a nová splašková kanalizace délky cca 1,200 km.

V současné době je již vybudována část nové splaškové kanalizace. Do budoucna se počítá s jejím dokončením. Další rozšíření stokové sítě bude záviset na růstu obce.

Stávající kanalizace bude po vybudování nové využívána jen pro odvod dešťových vod.

#### Návrh:

Splašková kanalizace je navržena gravitační s napojením na obecní kanalizaci splaškovou s koncovým stupněm obecní ČOV. Napojovacím místem pro odvedení splaškových vod je šachta DN 400 na stávající splaškové stoce na pozemku p. č. 3407 u hranice s pozemkem p.č. 423/67.

Navrhovaná splašková kanalizace je trasována v uličním profilu rovnoběžně s ostatními inženýrskými sítěmi. Do kanalizace budou zaústěny veškeré splaškové kanalizační přípojky, odkanalizování bude gravitační, případně budou některé pozemky napojeny na tlakovou kanalizaci. Ukončení přípojek bude provedeno 1 m za hranicí kanalizovaných parcel revizní šachtou profilu.

Podrobnější návrh odkanalizování musí být navržen v souladu s příslušnými normami a platnou legislativou.

### 3.2.3 DEŠŤOVÁ KANALIZACE

U nové výstavby je nutné v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., likvidovat dešťové vody, pokud možno v místě vzniku. Dešťové vody mohou být tedy akumulovány v místě vzniku v jímkách (zdržích), nebo v jímkách s funkcí zasakování, popř. kombinace nebo mohou být svedeny do dešťové kanalizace.

Dešťové vody z komunikací a zpevněných ploch budou odvedeny navrhovanou dešťovou kanalizací do dešťové kanalizace s koncovým recipientem. Před vyústěním do recipientu bude realizována retenční nádrž.

Projektová dokumentace v dalších fázích bude řešit způsob odvádění dešťových vod. Podrobnější návrh řešení odvádění dešťových vod musí být navržen v souladu s příslušnými normami a platnou legislativou.

### 3.2.4 ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ, ROZVODY NN

#### Kabelové rozvody NN a trafostanice

Územní studie navrhuje novou trafostanici v jižní části řešeného území v blízkosti příjezdové komunikace a odbočky do řešeného území. Nová stanice bude připojena novým kabelovým přívodem 22kV. Řešené území bude připojeno novým kabelovým vývodem z nové trafostanice. Navrhovaný kabelový rozvod el. energie NN bude zapojen do skříní SR u vjezdu do řešeného území, odkud bude smyčkován do kabelových skříní SP u jednotlivých parcel – 18 stavebních parcel. Pilíře s kabelovými skříněmi budou situovány vždy na rozhraní parcel. Z nově umístěných kabelových skříní budou napojeny jednotlivé oceloplechové, nebo plastové rozvaděče, určené pro umístění elektroměrových souprav. V místě kabelových skříní budou vždy umístovány rozvaděče měření spotřeby.

Uložení kabelových vedení bude přednostně řešeno ve veřejných prostranstvích např. v zeleném pásu v souběhu s projektovanou komunikací a chodníky.

Pro napojení nové stanice bude proveden svod ze stávající vzdušné linky jižně od řešeného území. Nová přípojka bude provedena jako kabelová, kabel bude veden v terénu podél nové komunikace a bude ukončen v rozvaděči VN – 22kV v nové trafostanici.

#### Veřejné osvětlení

Veřejné osvětlení je realizováno v celém řešeném území, kabely VO budou uloženy v pásích podél komunikací, kabel lze po dohodě ukládat do souběhu ve společném výkopu s kabelem NN (při společných trasách).

Kabely VO budou uloženy v pásích podél komunikací, v místech přechodů komunikací bude kabel chráněn před mechanickým poškozením chráničkou. Spolu s kabelem bude provedeno uzemnění všech stožárů. Připojení se provede z posledního stávajícího stožáru VO v rozvodu v obci.

V řešeného území budou instalovány nové osvětlovací body – LED svítidla na sadových ocelových bezpaticových stožárech s výškou 5–6 m. Stožáry budou instalovány do pouzdrových základů. Rozvody budou kabelové, smyčkované v pojistkových prostorech nových osvětlovacích bodů. Kabel bude v celé trase uložen do ochranné trubky.

Veškeré kabelové rozvody budou uloženy dle požadavků ČSN-EN. Jejich souběh a křížení řeší ČSN 73 60 05. K uložení budou využity zelené pásy a chodníky. Nové osvětlení musí splňovat požadavky směrnice STP 15.

### **3.2.5 ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM**

Řešené území není navrhováno k plynofikaci.

### **3.2.6 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. V řešeném území je vymezeno stanoviště tříděného komunálního odpadu.

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.

### **3.2.7 SLABOPROUDÉ ROZVODY**

V severovýchodní části řešeného území se nachází stávající kabelové vedení elektronického komunikačního vedení.

## **3.3 OBČANSKÁ VYBAVENOST**

Územní studie nevymezuje plochy pro umístění občanské vybavenosti. Potřebná občanská vybavenost (mateřská školka, obecní úřad, prodejna potravin, hostinec) je situována v navazující zástavbě, centru obce. Vyšší občanská vybavenost je pak situována ve městě České Budějovice, v dojezdové vzdálenosti 15 min.

## **4 PODMÍNKY POŽÁRNÍ OCHRANY**

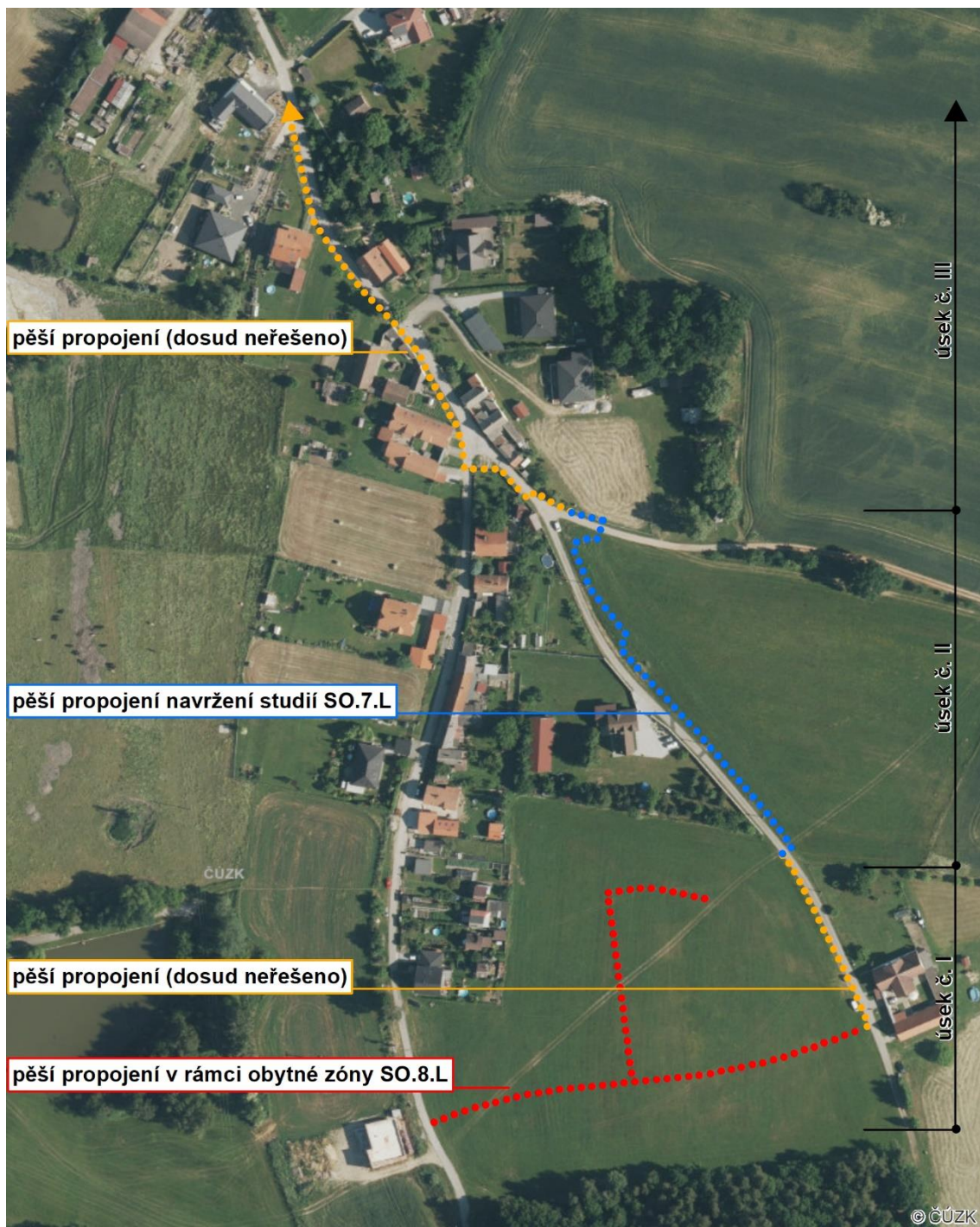
Co se týká požární ochrany, v případě vzniku mimořádné situace bude postupováno podle Krizového a Havarijního plánu Jihočeského kraje.

## **5 ETAPIZACE**

V rámci řešení základní technické vybavenosti v ploše SO.8.L musí být řešeno i pěší propojení, v úseku č. I a dále v úseku č. II. V úseku č. II bude řešení chodníků koordinováno se stavebníky v zastavitelné ploše SO.7.L.

Realizace základní technické vybavenosti v zastavitelné ploše SO.7.L je podmíněna řešením potřebných chodníků v úseku č. II navržených v územní studii pro plochu SO.7.L.

Výstavba v ploše SO.8.L a SO.7.L. je tedy podmíněna současným řešením chodníku v úseku č. I a úseku č. II.



*schéma etapizace*