

ÚZEMNÍ STUDIE ŠTĚPÁNOVICE PLOCHY B-5 a VP-3

ZÁZNAM O VYUŽITÍ	
Název dokumentace	ÚZEMNÍ STUDIE ŠTĚPÁNOVICE PLOCHY B-5 a VP-3
Pořizovatel	Projektový ateliér AD s.r.o, Husova 4, 370 01 České Budějovice, zastoupený jednatelem společnosti - Ing. arch. Jaroslav Daněk
Oprávněná úřední osoba pořizovatele	Ing. arch. Kupcová Jindřiška
Datum schválení využití územní studie	
Podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele a otisk úředního razítka	

Srpen 2019

Ing. arch. Jaroslav Daněk

Ing. arch. Dominik Daněk

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název akce:	Územní studie Štěpánovice, <i>plochy B-5 a VP-3</i>
Místo stavby: Stupeň dokumentace:	Štěpánovice Územní studie (dále jen „ÚS“)
Objednatel:	Obecní úřad Štěpánovice Vlkovická 154, 373 73 Štěpánovice u Českých Budějovic 387 984 967 obecni.urad@stepanovice.eu
Zastoupený starostou obce:	Ing. Vladislavem Ludvíkem
Pořizovatel:	Projektový ateliér AD s.r.o. Husova 4, 370 01 České Budějovice
Oprávněná úřední osoba pořizovatele:	Ing. arch. Kupcová Jindřiška
Zhotovitel:	Projektový ateliér AD s.r.o., Husova 4, 370 01 České Budějovice IČ: 25 194 771 DIČ: CZ225194777 DS: id2u3t3
Datum zpracování Číslo zakázky:	srpen 2019 11_2019
Odpovědný projektant	Ing. arch. Jaroslav Daněk mob. 605 277 998 atelierad@atelierad.cz
Architekt: Dopravní inženýr:	Ing. arch. Dominik Daněk Ing. Marcela Pávková

Obsah textové části

A.	Základní údaje o řešeném území	4
B.	Vymezení řešeného území.....	5
C.	Hlavní cíle řešení, základní urbanistická koncepce.....	7
D.	Podmínky pro vymezení a využití pozemků	9
E.	Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb.....	10
F.	Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb technické infrastruktury	14
	F.1 Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb dopravní infrastruktury:	14
	F.1.1 SILNIČNÍ DOPRAVA.....	14
	F.1.2 DOPRAVA V KLIDU	15
	F.1.3 KOMUNIKACE PRO PĚŠÍ	15
	F.2 Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb technické infrastruktury napojení technické infrastruktury a nakládání s odpady.....	15
	F.2.1 VODOVOD	15
	F.2.2 KANALIZACE	15
	F.2.3 ZÁSOBOVÁNÍ EL. ENERGIÍ, VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ.....	16
	F.2.4 ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM	16
	F.2.5 ZÁSOBOVÁNÍ TEPLEM.....	16
	F.2.6 NAKLÁDÁNÍ S ODPADY	16
	F.2.7 VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ.....	16
G.	Podmínky pro ochranu kulturních a přírodních hodnot	17
	G.1 Podmínky vyplývající z přírodních hodnot	17
	G.2 Podmínky pro ochranu ZPF	17
	G.3 Podmínky pro ochranu PUPFL	17
	G.4 Podmínky pro ochranu prvků ÚSES.....	17
H.	Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí a ochranu veřejného zdraví.....	17
	H.1 Požární ochrana a ochrana obyvatelstva.....	18
	H.2 Ochrana veřejného zdraví.....	18
I.	Údaje o splnění zadání.....	18
J.	Grafické přílohy	19
	J.1 Zákres lokality do ortofotomapy.....	19
	J.2 Fotodokumentace - stávající zpevněná plocha, větev A.....	19
	J.3 Fotodokumentace - stávající vzrostlá zeleň, větev B	20

A. Základní údaje o řešeném území

Popis současného stavu

Řešené území se nachází na jihozápadním okraji obce Štěpánovice v návaznosti na zastavěné území. Pozemky dnes často slouží jako jednotlivé soukromé zahrady a jsou postupně zastavovány. Řešené území je rovinaté, jen mírně se svažující severním směrem k otevřené vodoteči – Miletínskému potoku.

Lokalita je atraktivní pro výstavbu rodinných domů s ohledem na klidovou polohu a blízkou přírodu. Na řešenou lokalitu nezasahují žádné negativní vlivy například z dopravy, zemědělských areálů, čistírny odpadních vod apod.

Řešené území je v současnosti převážně zemědělsky využíváno jako trvalý travní porost a orná půda.

Vyhodnocení souladu řešeného území s územním plánem

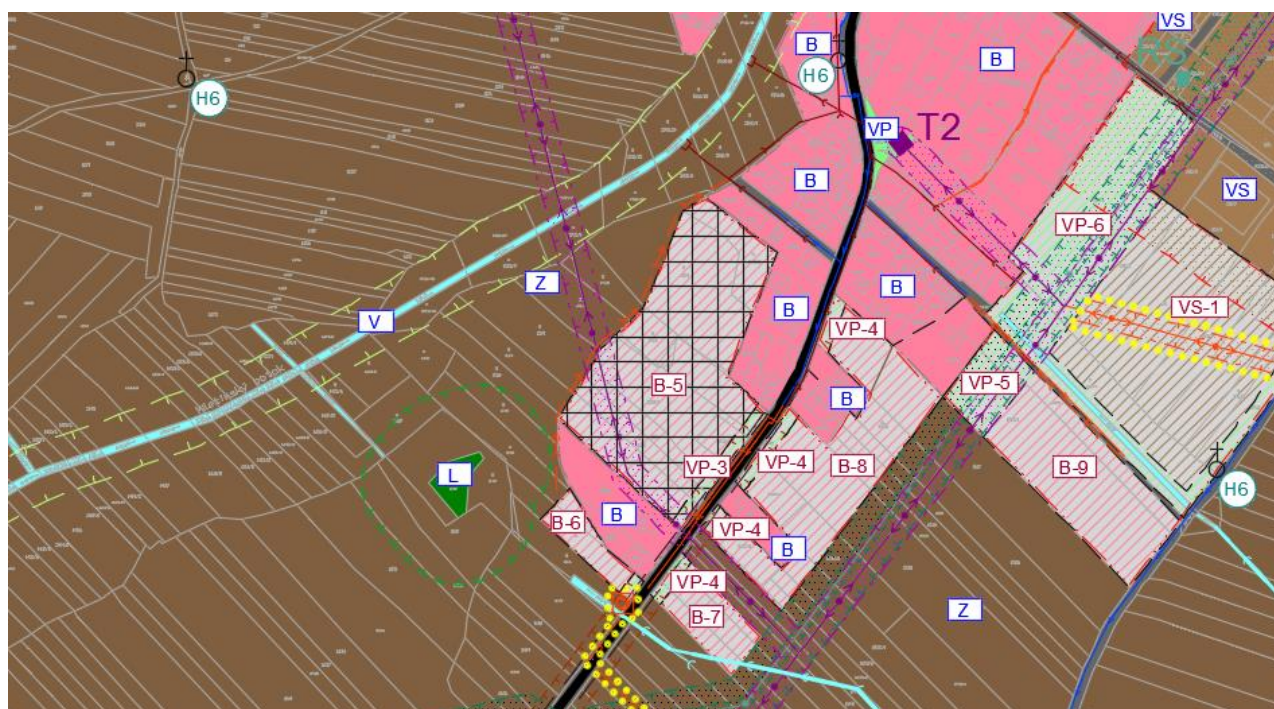
Navržené využití řešeného území je v souladu s územním plánem Štěpánovice (dále jen ÚP).

Lokalita řešená územní studií je součástí zastavitelných ploch, označených v ÚP jako plochy s funkčním využitím B-5 – plochy bydlení, VP-3 – plochy veřejných prostranství.

Územním plánem Štěpánovice byly tyto plochy vymezeny jako plochy, u kterých je nutné prověření změn jejich využití územní studií. Územní studie stanovuje podrobné podmínky pro rozhodování v území.

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

Výřez z ÚP Štěpánovice - koordinační výkres



OZNAČ. PLOCHY	CHARAKTERISTIKA PLOCHY	VÝMĚRA [ha]
B-5	Pro tuto plochu je nutné zpracovat územní studii . Plocha bydlení - v jižní části sídla Štěpánovice, plocha vyplňuje proluku mezi stávající zástavbou. <u>Obsluha území</u> - ze stávající silnice III/14610 <u>Limity využití území</u> - zohlednit OP el. vedení	1,97
VP-3	Pro tuto plochu je nutné zpracovat územní studii . Plocha veřejných prostranství - v jižní části sídla Štěpánovice, plocha navazuje na zastavěné území, je součástí plochy B-5 . <u>Obsluha území</u> - ze stávající silnice III/14610 <u>Limity využití území</u> - zohlednit OP silnice III/14610, OP el. vedení	0,12

Vazby řešeného území na navazující území – širší vztahy

Lokalita se nachází v k.ú. Štěpánovice u Českých Budějovic, na jihovýchodním okraji obce Štěpánovice. Ze severu a jihu lokalita navazuje na stávající zástavbu, zahrady a silnici III. třídy III/14610 vedoucí ze Štěpánovic do obce Vlkovice, ze západu je lokalita lemována trvalým travním porostem a podél východní strany vede silnice III. třídy.

Řešené území leží v atraktivní krajině lesů, polí a rybníků mezi Českými Budějovicemi a Třeboní, je dobrým výchozím bodem pro pěší turistiku a cykloturistiku, především v nedaleké CHKO Třeboňsko.

Obecní úřad, pošta, hostinec, prodejna smíšeného zboží: v obci, cca do 1km.

Zastávka veřejné dopravy: nejbližší v obci, cca do 1km.

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

Vyšší občanská vybavenost škol, sociální péče, zdravotnická zařízení, úřady, policie, hasičský záchranný sbor, kultura, sport, volný čas, obchody a služby, pracovní příležitosti,...: krajské město České Budějovice cca 15 km, Třeboň cca 10 km.

Dopravně je lokalita napojena na místní komunikační síť a stávající silnici I. třídy (hlavní tah České Budějovice - Třeboň).

Obcí Štěpánovice prochází **cyklotrasa** číslo 1105 a žlutá turistická trasa.

B. Vymezení řešeného území

Řešená lokalita je vymezena v souladu s ÚP Štěpánovice. Dále bylo řešené území rozšířeno o návaznosti, které jsou z hlediska širších vztahů a napojení lokality na okolí nezbytné. Jedná se jak o dopravní napojení, tak o napojení na síť technické infrastruktury.

Z východní strany je vymezena stávající zástavbou a silnicí III. třídy III/14610, ze severu a jihu navazuje na zastavěné území, ze západu navazuje na volnou krajinu.

Řešené území obsahuje zastavitelné plochy bydlení B-5, doplněnou plochou veřejného prostranství VP-3.

Hranice řešeného území je graficky vyznačena ve výkresové části.

Celková rozloha řešeného území je cca 2,2 ha.

Tabulka soupisu parcel

/katastrální území Štěpánovice u Českých Budějovic/

PARCELNÍ ČÍSLO	DRUH POZEMKU	VÝMĚRA V M ²	VLASTNÍK
271/1	Trvalý travní porost	978	Trnka Marek, Spolí 48, 37901 Libín 1/2 Trnka Petr, Boženy Němcové 1093, Třeboň II, 37901 Třeboň 1/2
271/5	Trvalý travní porost	689	Mraček Michal, Polní 260, 37373 Štěpánovice

272	Trvalý travní porost	2901	Chmel Radek, K Myslivně 160, 37373 Štěpánovice	
273	Trvalý travní porost	2596	Tomášek Karel, Libínská 308, 37373 Štěpánovice 1/2 Tomášková Lucie, Libínská 308, 37373 Štěpánovice 1/2	
407	Zastavěná plocha a nádvoří	118	Tomášek Karel, Libínská 308, 37373 Štěpánovice 1/2 Tomášková Lucie, Libínská 308, 37373 Štěpánovice 1/2	
274	Trvalý travní porost	2553	SJM Tomášek Karel a Tomášková Lucie, Libínská 308, 37373 Štěpánovice	
275/2	Zahrada	482	Liška Václav, Libínská 307, 37373 Štěpánovice	
451	Zastavěná plocha a nádvoří	62	Liška Václav, Libínská 307, 37373 Štěpánovice	
415	Zastavěná plocha a nádvoří	91	Liška Václav, Libínská 307, 37373 Štěpánovice	
275/1	Trvalý travní porost	1493	Liška Václav, Libínská 307, 37373 Štěpánovice	
282	Trvalý travní porost	1832	Korčáková Anna Ing., Libínská 249, 37373 Štěpánovice	
307/4	Trvalý travní porost	1744	Bláhová Anna, Třeboňská 169, 37373 Štěpánovice 1/2 Korčáková Anna Ing., Libínská 249, 37373 Štěpánovice 1/2	
290	Trvalý travní porost	1507	Frolíková Miluše Ing., Pod Skálou 136, Poříčí, 37382 Boršov nad Vltavou	
291	Trvalý travní porost	1178	SJM Korčák Daniel Ing. a Korčáková Anna Ing., Libínská 249, 37373 Štěpánovice	
298	Trvalý travní porost	1050	SJM Korčák Daniel Ing. a Korčáková Anna Ing., Libínská 249, 37373 Štěpánovice	
299	Trvalý travní porost	864	SJM Korčák Daniel Ing. a Korčáková Anna Ing., Libínská 249, 37373 Štěpánovice	
306	Trvalý travní porost	798	Bláhová Anna, Třeboňská 169, 37373 Štěpánovice	
307/5	Trvalý travní porost	575	Bláhová Anna, Třeboňská 169, 37373 Štěpánovice	
314	Trvalý travní porost	371	Florián Jiří, Nová 616/4, 37372 Lišov 1/6 Madarová Miroslava, Hůrecká 336/11, 37372 Lišov 1/6 Píchová Hana, Třeboňská 151, 37373 Štěpánovice 1/2 Švecová Milena, Lazna 532/23, 37372 Lišov 1/6	
2778	Ostatní plocha	1655	Obec Štěpánovice, Vlkovická 154, 37373 Štěpánovice	
2651	Orná půda	4694	Pavlová Miloslava, Průběžná 17, 37371 Hůry	
2650	Orná půda	4838	Bicenc Milan, Chotčiny 40, 39155 Dolní Hořice	
2645	Orná půda	5605	Fiktus Václav, Třeboňská 97, 37373 Štěpánovice	
315	Ostatní plocha	257	Pavlová Miloslava, Průběžná 17, 37371 Hůry	
179	Zastavěná plocha a nádvoří	16	Pavlová Miloslava, Průběžná 17, 37371 Hůry	
2777/1	Ostatní plocha	9477	Obec Štěpánovice, Vlkovická 154, 37373 Štěpánovice	
296	Orná půda	2038	SJM Korčák Daniel Ing. a Korčáková Anna Ing., Libínská 249, 37373 Štěpánovice	
301	Orná půda	2456	SJM Korčák Daniel Ing. a Korčáková Anna Ing., Libínská 249, 37373 Štěpánovice	

304	Orná půda	2679	SJM Korčák Daniel Ing. a Korčáková Anna Ing., Libínská 249, 37373 Štěpánovice
309/1	Orná půda	2513	Bicenc Josef, č. p. 129, 37901 Domanín
312	Orná půda	2676	Florián Jiří, Nová 616/4, 37372 Lišov 1/6 Madarová Miroslava, Hůrecká 336/11, 37372 Lišov 1/6 Píchová Hana, Třeboňská 151, 37373 Štěpánovice 1/2 Švecová Milena, Lazna 532/23, 37372 Lišov 1/6
317	Orná půda	3009	Pavlová Miloslava, Průběžná 17, 37371 Hůry
320/1	Orná půda	3362	Pavlová Miloslava, Průběžná 17, 37371 Hůry
309/2	Orná půda	350	Jánošík Štefan, Třeboňská 122, 37373 Štěpánovice 1/2 Jánošík Pavel, Třeboňská 122, 37373 Štěpánovice 1/2
320/2	Orná půda	451	Němec Tomáš, Třeboňská 101, 37373 Štěpánovice

Tabulka bilance řešeného území

CELKOVÁ PLOCHA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ VČETNĚ POZEMNÍCH KOMUNIKACÍ	22 298 m²
PLOCHA POZEMKŮ PRO BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH - návrh	15 003 m²
NAVRŽENÝ POČET STAVEBNÍCH POZEMKŮ	12
NAVRŽENÝ POČET OBYVATEL (uvažováno s obložeností 4 os/ 1 RD)	48
PRŮMĚRNÁ VELIKOST STAVEBNÍHO POZEMKU	1 251 m²
PLOCHA KOMUNIKACÍ A ZPEVNĚNÝCH PLOCH	1 620 m²
PLOCHA VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – VEŘEJNÁ ZELEŇ	3 424 m²

C. Hlavní cíle řešení, základní urbanistická koncepce

Hlavní cíle řešení

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

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

Základní urbanistická koncepce

Navržená koncepce vychází z několika zásad:

- Maximálně respektovat stávající zástavbu, především výškovou hladinu a měřítko stávající zástavby.
- Veškeré děje, činnosti a zařízení musí respektovat kvalitu urbanistického, architektonického a přírodního prostředí. Rozvoj hodnot lze podporovat např. kvalitní úpravou veřejných prostranství a zvýšenou péčí o ztvárnění novostaveb tak, aby respektovaly místní hodnoty přírodní i kulturní. Na plochách veřejných prostranství není žádoucí připustit takové úpravy, které by znehodnocovaly dané prostředí. Důležité je řešit přechod urbanizované části zastavěného území do neurbanizovaného území tak, aby nedošlo k vážnému narušení obrazu obce.
- Respektovat morfologii terénu. Tato podmínka částečně předurčuje umístění vsakovacích nádrží a řešení technické infrastruktury.
- Maximálně zachovat stávající zeleň v plochách určených pro veřejná prostranství.
- Navrhnout ekonomicky přijatelné řešení. Navržená lokalita je v největší možné míře řešená jako oboustranně obestavěná komunikace.

Celé území je navrženo tak, že lze rozdělit na dva samostatné celky. V každém samostatném celku je navržena jedna páteřní komunikace zakončená obratištěm. V severní části (v *grafické části Větev A*) je ponechán přístup na sousední pozemky.

V řešené lokalitě jsou vymezeny plochy bydlení, veřejného prostranství a dopravy. Při navrženém členění je možné v dané lokalitě postavit až **12 rodinných domů** na parcelách o velikosti 961 – 2050 m². Plochy veřejných prostranství jsou vyhrazeny především pro veřejnou zeleň, lze v nich dále umístit dopravní a technickou infrastrukturu.

Vlastní zástavba objektů bude realizována jako samostatně stojící. Slučování parcel a vytváření parcel dvojnásobných a větších je možné. Pozemky lze také dělit při zachování minimální plochy stavebních parcel 800 m² dané ÚP Štěpánovice.

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

V rámci nové obytné zástavby není předpoklad vzniku prostorových dominant, je vyloučena řadová zástavba a výstavba dvojdomků, a to zejména kvůli riziku vzniku příliš dlouhých hmot evokujících blokový charakter zástavby. Krajinářsky cenný rámec dodává v současné době okolní krajina polí, lesů a rybníků.

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

Seznam parcel	Orientační velikost parcel (m ²)
1	1 203
2	961
3	1 005
4	1 039
5	999
6	999
7	967

8	989
9	1 633
10	2 050
11	1 680
12	1486
Celkem	15 011

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

D. Podmínky pro vymezení a využití pozemků

Podmínky plošného a prostorového uspořádání území vychází z platného ÚP Štěpánovice. Touto územní studií jsou zpřesněny pro řešenou lokalitu.

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

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

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

Plochy bydlení (§ 4 vyhl.501/2006 sb.)	B-10, B-11, B-12
- návrh	
Hlavní využití	
Bydlení v rodinných a bytových domech.	
Přípustné využití	
Výstavba objektů pro bydlení v rodinných a bytových domech a činnosti a děje s tímto typem bydlení související, tj. užitkové zahrady, vedlejší samozásobitelské hospodářství, vestavěná občanská vybavenost, administrativní zařízení, obchody, provozovny služeb, drobná řemeslná a výrobní zařízení, která nezatěžují hlukem okolní bydlení (např. kadeřnictví, krejčovství), malá rekreační a sportovní zařízení (rodinné bazény, prvky zahradní architektury apod.). Umístění musí být v souladu s charakterem využívání okolních ploch. Přípustná jsou rovněž parkovací stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným využitím území na vlastním pozemku, nezbytná dopravní a technická infrastruktura, veřejná zeleň, veřejná prostranství.	
Součástí ploch bydlení jsou pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše.	
Podmíněně přípustné využití	
ÚP nestanovuje pro řešenou lokalitu /poznámka zpracovatele ÚS/	
Nepřípustné využití	
Ostatní využití, neuvedené jako přípustné, veškeré činnosti narušující venkovské prostředí, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, hromadné garáže, budovy obchodního prodeje o výměře větší než 500m ² nákupní zařízení, zařízení dopravních služeb a autobazary. Výstavba samostatně stojících malometrážních objektů sezónní rekreace (sruby, zahradní chaty, stavební buňky apod.).	
Druh podmínek pro využití území	Podmínky pro výstavbu
Podmínky pro plošné využití území	

Zastavěnost budovami	maximálně 25%
Zastavěnost celková	maximálně 35%
Velikost stavebních parcel	minimálně 800 m ²
Podmínky pro výškové využití území	
Výška budovy	1 nadzemní podlaží + podkroví
Výška budovy do hřebene v metrech	maximálně 9,5m

Plochy veřejných prostranství (§ 7 vyhl.501/2006 sb.) - návrh	VP-7, VP-9
Hlavní využití	
Veřejný prostor s převládající funkcí zeleně.	
Přípustné využití	
Přípustné je zřizovat stezky pro pěší i cyklisty, osazovat drobnou architekturu a uliční mobiliář, pomníky, památníky, vysazovat aleje, výsadba zeleně obecně, stavby pěších komunikací, drobné stavby informačního charakteru (mapy, poutače, vývěsky), dopravní infrastruktura (obslužné komunikace, parkovací stání vyvolaná využitím území), stavby související s vytvořením technického zázemí a technické infrastruktury.	
Podmíněně přípustné využití	
ÚP nestanovuje pro řešenou lokalitu /poznámka zpracovatele ÚS/	
Nepřípustné využití	
Jiné než přípustné využití území je nepřípustné.	

E. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb

Zastavitelná část pozemku a umístění stavby na pozemku

- zastavitelná část pozemku je vymezena tak, aby byla co nejbližší vazba na navrženou obslužnou komunikaci a technickou infrastrukturu a současně, aby bylo možno pohodlně najet do garáže a aby byla zachována intimita prostředí přiléhajících zahrad ve vztahu ke stávající a navržené zástavbě rodinných domů.
- zastavitelná část pozemku je určena pro umístění rodinného domu, je vymezena *stavební hranicí a uliční čarou* (v grafické části ve výkresu **č. 3 Prostorová regulace**),
- doplňkové stavby (například: dílny, sklady nářadí, přístřešky, pergoly, bazény, skleníky), mohou být umístěny i mimo zastavitelnou část pozemku, ne však mezi uliční čarou a veřejným prostranstvím,
na parcele 11 je dále vymezena oblast pro umístění doplňkových staveb ke stavbě hlavní (rodinného domu).
- stavby budou umístěny na terén – podlaha nadzemního podlaží může být maximálně 50 cm nad přilehlým terénem,
- veškeré stavby budou umístěny minimálně 7 m od krajního vodiče vedení.

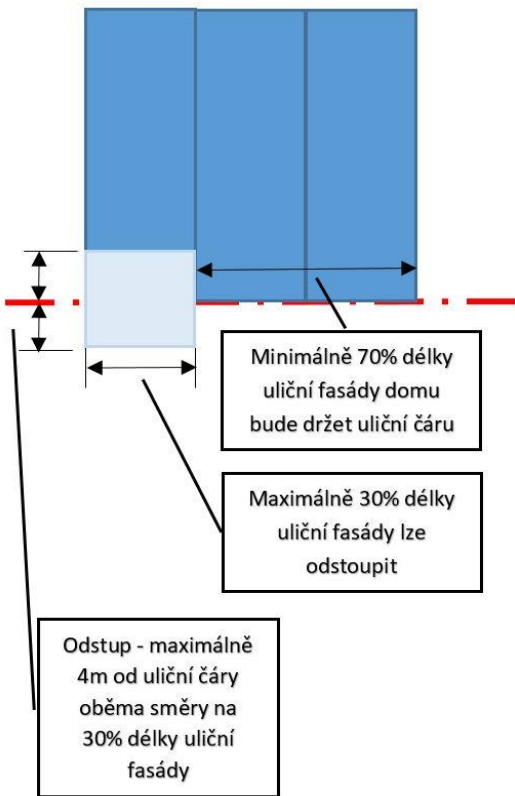
Stavební forma

- stavby budou navrženy tvarově jednoduché s využitím pravoúhlých forem, s možným půdorysným vychýlením z důvodu respektování tvaru pozemku (stavební pozemky nejsou pravoúhlé)

- stavby budou řešeny na půdorysu tvaru obdélníku, s hřebenem střechy rovnoběžným s delší stranou stavby a se štítem umístěným na kratší straně stavby; dále jsou přípustné půdorysy složené z více obdélníků ve tvaru stavby ve tvaru písmene „L“, „U“, nebo „T“
- hlavní stavby jsou v grafické části schematicky půdorysně vymezeny v rámci navržených pozemků pro bydlení tj. využitelná plocha pro umístění objektů.

Slučování a dělení stavebních parcel	Ano možnost sloučení dvou i více sousedních pozemků, dělení při dodržení min velikosti stavební parcely.
Velikost stavebních pozemků	Minimálně 800 m²
Zastavěná plocha samotného rodinného domu	nepřesáhne 250 m²
Intenzita využití stavebních pozemků (dle ÚP <i>zastavěnost celková</i>) - poměr celkové plochy stavebního pozemku a zastavěné plochy pozemku - zastavěná plocha pozemku je definována ust. § 2 odst. (7) stavebního zákona takto: „Zastavěná plocha pozemku je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb. Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. U objektů poloodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny.“ - pro potřeby této územní studie jsou pod pojmem „stavba“ chápány, ve vazbě na ust. § 2 odst. 3 stavebního zákona, též zpevněné plochy na pozemcích (typicky příjezdy ke garážím, chodníky ke dveřím, terasy, vč. ploch tvořených zatravněvacími nebo vsakovacími dlaždicemi nebo obdobnou technologií, bazény (vč. jejich zpevněného okolí), okapové chodníčky, apod.	maximálně 35%
Procentuální zastavěnost budovami (hlavní stavba, přístavba a dostavba) – rodinným domem - poměr celkové plochy stavebního pozemku a zastavěné plochy hlavní stavby (rodinného domu) - zastavěná plocha hlavní stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny.	maximálně 25%, avšak nepřesáhne 250 m²
Vstupy do objektů	Z uliční strany a z bočních stran
Vjezdy na pozemek	dle zákresu v grafické části
Střecha - tvar, sklon a barva	35°– 45° posuzovaná bude převážná část střešní roviny

- regulativy pro střechu se vztahují na převládající plochu střešní roviny, za podmínky hřebene delšího než 4m - výjimku mohou tvořit pouze malé části půdorysné plochy v celkovém součtu do 20%, např. zastřešení vstupů, přístřešků pro venkovní posezení, samostatné garáže, kůlny atd.); - u valbových střech musí zbývat hřeben v délce alespoň 4m. - nepřipouští se neklasické pojetí sedlových střech (násobné nebo pilové uspořádání, soustava sedlových střech vedle sebe ...)	(80 %) pravidelná sedlová, popř. polovalbová, valbová doporučené typy krytiny: taškové (pálené, betonové) či šablonové, doporučené odstíny: cihlové, červené, tmavší odstíny hnědé a šedé
Orientace hřebene - udává směr hlavního delšího hřebene ve vztahu ke komunikaci	Libovolně
Výška budovy - výškou podlaží u staveb pro bydlení se rozumí běžná výška do 3,5 m	1 nadzemní podlaží + podkroví nikoliv nižší či vyšší, výjimku mohou tvořit pouze malé části půdorysné plochy, např. zastřešení vstupů; přípustné jsou sklepy; nepřípustné jsou domy s půdní nadezdívkou vyšší než 1,0 m;
Maximální výška hřebene - měřená od nejnižšího místa styku obvodových stěn budovy s původním terénem (nikoliv s terénem upraveným násypem) ke hřebeni	max. výška 9,5 m,
Maximální výška okapu	nad původní terén v uliční frontě bude výška jeho okapu max. 4,5 m
Uliční čára - určuje závaznou polohu hlavní stavby - rodinného domu v rámci pozemku a vůči veřejnému prostranství - uličnímu prostoru - udává hranici plochy určené k zastavění a zároveň povinnou polohu hlavního objemu objektu od hranice pozemku. - uliční čára ve vzdálenosti 6m od okraje pozemku smí být překročena pouze zádveřím, garáží, pergolou, terasou, stříškou nad vstupem a to v rozsahu max. 30% délky průčelí a současně max. o 4 m oběma směry. Min. 70% délky příslušného průčelí musí respektovat stanovenou uliční čáru.	viz výkresová dokumentace

	
Stavební hranice - udává meze plochy určené k zastavění hlavní stavbou – rodinným domem; hlavní objem objektu nesmí tuto hranici překročit s výjimkou architektonických výrazových prvků;	v grafické části ve výkresu č. 3 Prostorová regulace
Oplocení	maximálně 1,6 m včetně podezdívky; plotová konstrukce a plotové výplně budou respektovat vesnický charakter oplocení včetně materiálů, to znamená, že nejsou přípustné neprůhledné ploty zděné, betonové, z prefabrikátů, plastové, prkenné, rákosové apod.
Doplňkové stavby - stavba, která se stavbou hlavní svým účelem a umístěním souvisí, a která zabezpečuje funkčnost stavby hlavní (její užitelnost), nebo doplňuje základní funkci stavby hlavní například zahradní domek, altán, včelín, stavby umožňující uskladnění zahradního nářadí a výpěstků.	maximální výška do hřebene 6,5 m ; do 50 m²
Architektonické řešení rodinných domů	Plocha vnějšího vzhledu budovy bude z min 60% tvořena přírodními materiály: tvrdé omítané zdivo, dřevo a kámen. Objemově jednoduché a střídme stavby obdélníkového půdorysu v poměru stran větším než 1:2; přípustné jsou i tvary L, U a T
Forma	Přípustné jsou nízkopodlažní izolované rodinné domy

F. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb technické infrastruktury

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

V grafické části je zobrazeno ve výkresu č. 4 Dopravní a technická infrastruktura

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

F.1.1 SILNIČNÍ DOPRAVA

Celé území je navrženo tak, že lze rozdělit na dva samostatné celky. Každý z těchto celků je napojen jedním sjezdem ze silnice III. třídy III/14610. V každém samostatném celku je navržena jedna pátevní komunikace zakončená obratištěm. V severní části (v grafické části **Větev A**) je ponechán přístup na sousední pozemky. Obsluha území je zajištěna navrženými funkčními skupinami **D1 – obytná zóna**.

Navržené komunikace budou realizované jako obousměrné se zpomalovacími prvky – podélná parkovací stání oddělená zelenými ostrůvky bez chodníků. Územní studie ponechává vymezenou územní rezervu pro případné vybudování pěší komunikace v šířce 2,25 m.

Jednotlivé navržené větve **A** a **B** místních komunikací jsou patrné z grafické části.

V návrhu územní studie jsou řešeny **plochy dopravní infrastruktury**, které obsahují podzemní i nadzemní technickou infrastrukturu.

Uliční prostor / šířka veřejného prostoru (vzdálenost mezi ploty) musí být **šíře min 8,75 m**.

Podmínka napojení navržených ploch na stávající silnici III/14610:

Připojení nově navržených ploch na silniční síť pomocí stávajících napojení na III/14610 musí zohlednit platné normy ČSN a musí být projednána a odsouhlasena mj. s majetkovým správcem sil. III/14610 ŘSD ČR, správou České Budějovice a ŘSD ČR GŘ Praha.

Řešení územní studie umožňuje i nadále obsluhu již realizovaných staveb.

Na křižovatkách a ve vjezdech musí být zajištěny dostatečné rozhledy.

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

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

Komunikace ve funkční skupině D1

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

podmínkami - respektovány požadavky na dodržení rozhledových poměrů, což navržený pozemek veřejných prostranství kapacitně umožňuje.

F.1.2 DOPRAVA V KLIDU

V rámci veřejných prostranství budou navazující projektovou dokumentací navržena parkovací stání pro návštěvy. Pro lokalitu je navrženo v uličním prostoru celkem 13 parkovacích míst, z toho jedno vyhrazené stání pro vozidla přepravující osobu těžce postiženou nebo osobu těžce pohybově postiženou.

Garážování minimálně dvou osobních vozidel bude zabezpečeno důsledně ve vlastních objektech nebo na vlastních pozemcích, v případě navržených parcel nad 1 400 m² bude zajištěno garážování minimálně třech osobních vozidel.

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

F.1.3 KOMUNIKACE PRO PĚŠÍ

U funkční skupiny D1 je pro pěší provoz využíván celý dopravní prostor místní komunikace, tím je splněna podmínka existence nejméně jednoho pruhu vyhrazeného pro chodce v min šířce 2 m umožňujícího bezbariérové užívání. Územní studie ponechává vymezenou územní rezervu pro případné vybudování pěší komunikace v šířce 2,25 m.

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

F.2.1 VODOVOD

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

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

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

Místa napojení:

ÚS navrhuje 1 napojovací bod na stávající vodovodní řad, který bude dále dělen na 2 větve.

F.2.2 KANALIZACE

Splašková a dešťová kanalizace bude řešena oddílně.

Splašková kanalizace je navržena jako gravitační a bude vedena v komunikaci a napojena na stávající jednotnou kanalizaci.

Místa napojení:

Navržená splašková kanalizace bude napojena ve 1 napojovací bodě do stávající jednotné kanalizace.

Všechny nově budované objekty budou napojeny na veřejnou kanalizaci.

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

Srážková voda z komunikací a veřejných ploch bude odvedena pomocí navržené dešťové kanalizace. V část řešeného území, obhospodařovanou komunikací Větve A, bude svedena do

otevřené vodoteče – Miletínského potoka. Část řešeného území obhospodařovanou komunikací Větve B bude svedena do východní části lokality, kde bude volně zasakována.

F.2.3 ZÁSOBOVÁNÍ EL. ENERGIÍ, VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ

Nová zástavba bude zásobována ze stávajících trafostanic, případně dojde k jejich posílení.

Rozvody NN

Vedení bude uloženo v pozemku veřejného prostranství. Přípojkové skříně budou osazeny na hranicích pozemků mezi jednotlivými objekty a zabudovány do oplocení, z těchto skříní pak budou připojeny elektroměrové rozvaděče jednotlivých objektů, které budou osazeny v oplocení.

Veřejné osvětlení

Kabel VO lze vést souběžně s rozvody NN.

Místa napojení:

El. energie bude napojena ze stávajícího vedení NN. Předpokládané napojení na stávající síť je uvažováno na 2 místech – u sjezdů do řešeného území.

F.2.4 ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

Nová zástavba bude plynofikována.

Místa napojení:

ÚS navrhuje 1 napojovací bod na stávající plynovod STL, který bude dále dělen na 2 větve.

F.2.5 ZÁSOBOVÁNÍ TEPEM

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

Nepřípustné je spalování nekvalitních paliv a odpadů.

F.2.6 NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

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

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

V řešené lokalitě je vytipované nejvhodnější místo pro umístění kontejnerů / popelnic tříděného domovního odpadu.

F.2.7 VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Veřejná prostranství jsou navržena podél komunikací a v okrajových částech řešených ploch. Slouží především pro zachování vzrostlé zeleně a umístění dopravní a technické infrastruktury.

Na těchto plochách není možné umístit žádné nadzemní stavby.

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

G. Podmínky pro ochranu kulturních a přírodních hodnot

G.1 Podmínky vyplývající z přírodních hodnot

Řešené území se nachází v atraktivní zvlněné krajině lesů a pastvin. V řešené lokalitě se nenacházejí žádné prvky územního systému ekologické stability, přírodní rezervace a památky a jiná zvláště chráněná území, památné stromy, aleje a jiné.

V současnosti jsou pozemky převážně vedeny jako trvalý travní porost. Podrobný dendrologický průzkum nebyl zatím proveden. Vzrostlá zeleň se nachází v celém řešeném území a územní studie ji plně respektuje. Stávající vzrostlá zeleň se nachází jak na navrženém veřejném prostranství, tak i na navržených soukromých parcelách.

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

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

Stávající vzrostlou zeleň je nutné zachovat.

Zeleň krajinná, pobytově vegetační: dle ÚP Štěpánovice plochy v územní studii budou mít min. 30 % zeleně, která bude zahrnovat zejména stávající remízky a vzrostlé stromy, objekty zde budou umístěny min. 25 m od stávající vzrostlé zeleně, oplocení pak bude v min. vzdálenosti 2 m od stávající vzrostlé zeleně. Studie zcela ponechává zeleň podél silnice I. třídy I/34 a při severním okraji řešené lokality.

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

G.2 Podmínky pro ochranu ZPF

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

Charakteristika zemědělských půd

V dané lokalitě se nacházejí bonitované půdně ekologické jednotky s III. a IV. třídou ochrany. Většina lokality leží na ploše se IV. třídou ochrany.

Údaje o skutečných investicích do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti

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

G.3 Podmínky pro ochranu PUPFL

Řešením územní studie nedojde k odnětí PUPFL.

G.4 Podmínky pro ochranu prvků ÚSES

Návrhem nedochází k porušení opatření k zajištění ekologické stability krajiny.

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

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

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

H.1 Požární ochrana a ochrana obyvatelstva

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

Území není klasifikováno jako zátopové území.

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

H.2 Ochrana veřejného zdraví

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

ochrana před negativními vlivy z technické infrastruktury

- v rozvojových plochách v blízkosti stávajících silnic III. tř. a trafostanic mohou být situovány stavby pro bydlení, stavby a plochy vyžadující ochranu před hlukem (chráněný venkovní prostor) až po splnění hygienických limitů z hlediska hluku či vyloučení předpokládané hlukové zátěže.

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

ochrana před negativními vlivy z provozu

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

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

I. Údaje o splnění zadání

Územní studie je řešena v souladu se zadáním a podmínkami vyplývající z ÚP Štěpánovice.

Všechny body zadání jsou splněny.

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

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

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

J. Grafické přílohy

J.1 Zákres lokality do ortofotomapy



J.2 Fotodokumentace - stávající zpevněná plocha, větev A



