

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název akce:	Územní studie Štěpánovice <i>plochy B-5 a VP-3</i>
Místo stavby:	Štěpánovice
Stupeň dokumentace:	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	srpen 2019
Číslo zakázky:	11_2019
Registrace:	25.9.2019
Revize zpracování č. 1	Leden 2023
Odpovědný projektant	Ing. arch. Jaroslav Daněk mob. 605 277 998 atelierad@atelierad.cz
Architekt:	Ing. arch. Dominik Daněk
Dopravní inženýr:	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.....	6
D.	Podmínky pro vymezení a využití pozemků	8
E.	Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb.....	10
F.	Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury	13
	F.1 Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb dopravní infrastruktury:	13
	SILNIČNÍ DOPRAVA	13
	DOPRAVA V KLIDU	13
	KOMUNIKACE PRO PĚŠÍ	14
	F.2 Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb technické infrastruktury	
	napojení technické infrastruktury a nakládání s odpady	14
	VODOVOD	14
	KANALIZACE	14
	ZÁSOBOVÁNÍ EL. ENERGIÍ, VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ	14
	ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM	15
	ZÁSOBOVÁNÍ TEPLEM.....	15
	NAKLÁDÁNÍ S ODPADY.....	15
	VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ	15
G.	Podmínky pro ochranu kulturních a přírodních hodnot	15
	G.1 Podmínky vyplývající z přírodních hodnot	15
	G.2 Podmínky pro ochranu ZPF	16
	G.3 Podmínky pro ochranu PUPFL	16
	G.4 Podmínky pro ochranu prvků ÚSES	16
H.	Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí a ochranu veřejného zdraví.....	16
	H.1 Požární ochrana a ochrana obyvatelstva.....	16
	H.2 Ochrana veřejného zdraví.....	16
I.	Údaje o splnění zadání	17
J.	Grafické přílohy	17

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.

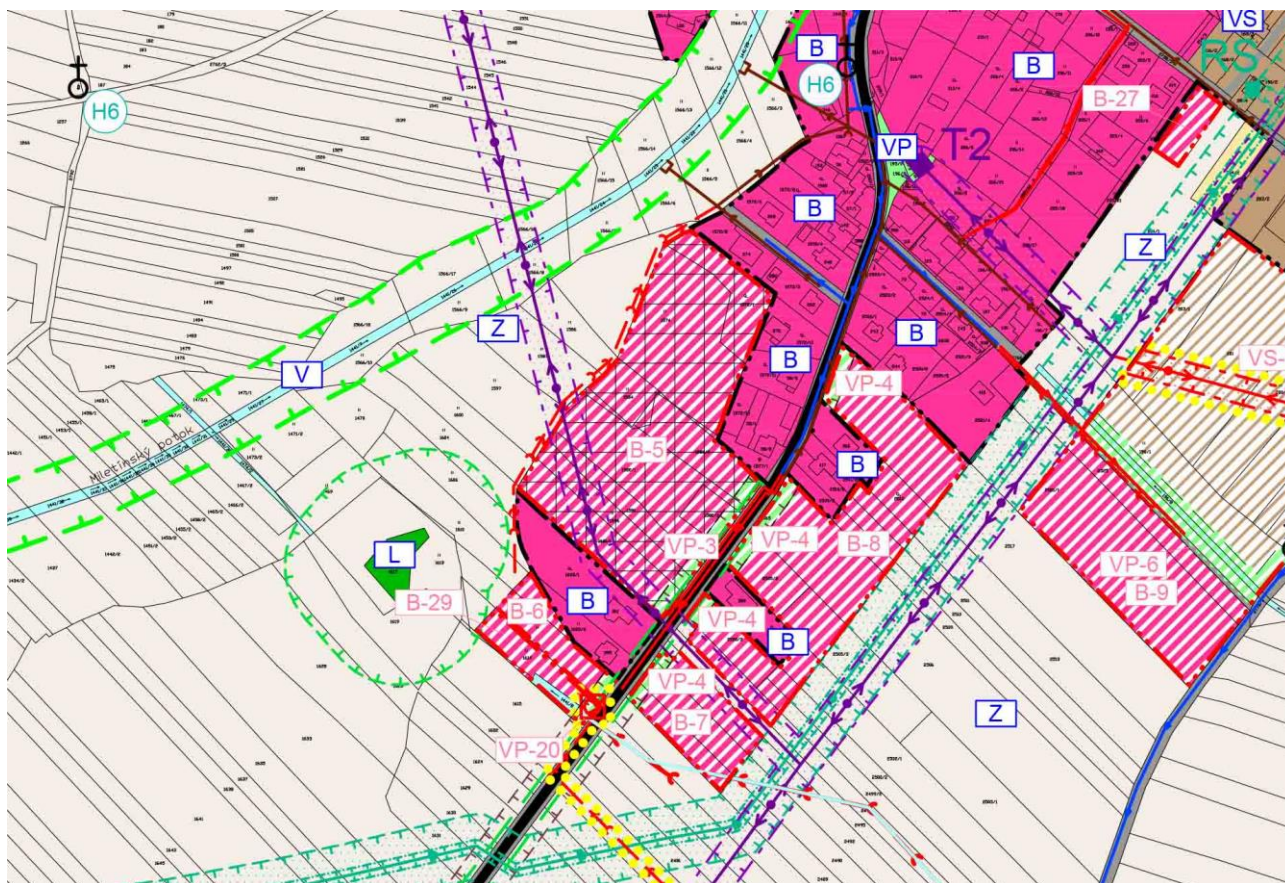
Některé pozemky jsou již zastavěny, zejména v centrální části řešeného území.

Vyhodnocení souladu řešeného území s územním plánem

Navržené využití řešeného území je v souladu s územním plánem Štěpánovice ve znění změn č. 1 a č. 2 (dále jen „ÚP Štěpánovice“).

Lokalita řešená územní studií je součástí zastavitelných ploch VP-3 (plocha veřejného prostranství), B-5 (plochy bydlení). Územním plánem Štěpánovice byly tyto plochy vymezeny jako plochy, u kterých je nutné prověřit změny jejich využití územní studií.

Územní studie stanovuje podrobné podmínky pro rozhodování v území. Lokalita řešená územní studií je zpřesňována a podrobněji regulována.



Výřez z ÚP Štěpánovice – koordinační výkres, ve znění změn č. 1 a č. 2

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	1,97

	stávající zástavbou. <u>Obsluha území</u> - ze stávající silnice III/14610 <u>Limity využití území</u> - zohlednit OP el. vedení	
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 1 km.

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

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

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 2,08 ha.

Tabulka bilance řešeného území

Celková plocha řešeného území včetně pozemních komunikací dle ÚP	20 786 m ²
Plocha pozemků pro bydlení v rodinných domech - návrh	13 864 m ²
Navržený počet stavebních pozemků	12
Počet již zastavěných pozemků	2
Navržený počet obyvatel (uvažováno s obložností 4 os/ 1 RD)	48
Plocha komunikací a zpevněných ploch	1 524 m ²
Plocha veřejných prostranství – veřejná zeleň	1 644 m ²

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 retenční nádrže, popř. vsaku, a řešení technické infrastruktury,
- maximálně zachovat stávající zeleň v plochách určených pro veřejná prostranství,
- navrhnout ekonomicky přijatelné řešení,
- respektovat majetkoprávní vztahy.

Celé území je navrženo tak, že lze rozdělit na dva samostatné celky – severní a jižní část. V řešené lokalitě jsou vymezeny plochy bydlení, veřejného prostranství a dopravy.

Jižní část, která je již postupně zastavována a majetkově téměř vypořádána, je navržena v souladu se současným vývojem území. Navržená parcelace vychází z vlastnických vztahů v území, stávajících limitů v území. V jižní části jsou již realizovány 2 objekty, ke kterým přiléhají příslušné pozemky. V jižní části je vedeno stávající nadzemní elektrické vedení VN 22 kV, včetně svého ochranného pásma. Stávající elektrické vedení do značné míry limituje územní rozvoj v této lokalitě.

V jižní části jsou navrženy 4 nové parcely. Dopravní a technická obsluha bude řešena individuálně přímo ze silnice III. třídy. Oplocení pozemku je možné až na hranici plochy bydlení (B-5), která je stanovena územním plánem.

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. V případě požadavku na umístění většího množství hlavních objektů, zejména pro bydlení, je

nezbytné upravit řešení dopravní a technické infrastruktury, která vyhoví kapacitním požadavkům. Navržené řešení na doplnění 4 objektů hlavních je kapacitně dostatečné a lze řešit individuálně.

Navržená parcela č. 10 je navržena menší, tj. 720 m² a je v souladu s územním plánem. Jedná se o ojedinělou stavební parcelu s přihlédnutím k majetkoprávním vztahům v řešeném území. Další takto malé stavební pozemky nejsou žádoucí.

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.

Severní část řešeného území je navržena jako obytná zóna s oboustranně obestavěnou komunikací. V severní části je ponechán volný prostor pro možný budoucí územní rozvoj, a hlavně pro ponechání přístupu na sousední pozemky.

V severní části řešeného je navrženo 8 parcel. Dopravní a technická obsluha bude řešena z uličního prostoru. Výjimku tvoří parcela č. 1, jejíž obsluha může být řešena individuálně ze silnice III. třídy. Minimální šířka veřejného prostoru činí 8,0 m. 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.

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)	Poloha v řešeném území Limity území, obsluha území a další podmínky
1	1 267	Severní část Individuálně ze silnice III. třídy
2	967	Severní část Z uličního prostoru obytné zóny
3	965	Severní část Z uličního prostoru obytné zóny
4	1 038	Severní část Z uličního prostoru obytné zóny
5	917	Severní část Z uličního prostoru obytné zóny
6	1 016	Severní část Z uličního prostoru obytné zóny
7	813	Severní část Z uličního prostoru obytné zóny
8	874	Severní část

		Z uličního prostoru obytné zóny
9	1 315	Jižní část Individuálně ze silnice III. třídy
10	720	Jižní část Individuálně ze silnice III. třídy, nelze oddělit na menší stavební pozemek pro další stavbu hlavní
11	3 046	Jižní část Individuálně ze silnice III. třídy, elektrické vedení VN 22 kV vč. ochranného pásma
12	923	Jižní část Individuálně ze silnice III. třídy, elektrické vedení VN 22 kV vč. ochranného pásma

V grafické části je zobrazeno ve výkresu č.1 **Urbanistické řešení**

D. Podmínky pro vymezení a využití pozemků

Podmínky plošného a prostorového uspořádání území vychází z platného ÚP Štěpánovice, ve znění změn č. 1 a č. 2. 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 zahrad
- nezastavitelné plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň
- zastavitelné plochy dopravní infrastruktury

Plochy bydlení - návrh	B-5
Hlavní využití	
Bydlení v rodinných.	
Přípustné využití	
<p>Výstavba objektů pro bydlení v rodinných 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.</p> <p>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.</p>	
Podmíněně přípustné využití	
<p>ÚP nestanovuje pro řešenou lokalitu.</p> <p><i>/poznámka zpracovatele ÚS/</i></p>	
Nepřípustné využití	
<p>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</p>	

větší než 500 m², 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 %
Celková zastavěnost plochy	maximálně 30 %
Velikost stavebních parcel	minimálně 800 m ² , pro doplňkové stavby omezení velikosti pozemku neplatí za podmínky dodržení maximální zastavěnosti 30 % plochy.
Velikost stavební parcely č. 10	minimálně 720 m ²
Podmínky pro výškové využití území	
Výšková hladina zástavby	1 nadzemní podlaží + podkroví
Výška budovy do hřebene v metrech	maximálně 9,5 m
Podrobnější členění plochy s rozdílným způsobem využití	
Navržená parcelace – plochy bydlení Parcely označené 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12	Platí podmínky stanovené v rámci hlavního, přípustného a nepřípustného využití, za podmínky respektování podmínek pro umístění a prostorové uspořádání staveb uvedených v kapitole E.
Veřejná zeleň	Veřejný prostor s převládající funkcí zeleně. 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 spojené s vytvořením technického zázemí a technické infrastruktury. Plochy veřejné zeleně nejsou určeny k zastavění s výjimkou výše uvedeného využití.
Navržené koridory dopravní infrastruktury – místní komunikace	Zajištění dopravní přístupnosti (silniční) a obsluha řešeného území dopravní infrastrukturou, případně technickou infrastrukturou
Retenční nádrž / vsak	viz hlavní, přípustné a nepřípustné využití

Odůvodnění:

Minimální velikost parcel byla oproti ÚP Štěpánovice zpřísněna z 600 m² na 800 m². Z důvodu respektování majetkových vztahů byla parcela označená č. 10 stanovena minimální velikost 720 m².

Bytové domy byly, oproti ÚP Štěpánovice, z hlavního i přípustného využití vypuštěny z důvodu zachování charakteru urbanistické struktury obce. Rodinné domy umožňují realizaci až třech bytových jednotek v jednom objektu, což je pro obec Štěpánovice zcela dostačující. Větší objekty a zahušťování zástavby touto formou je na okraji obce nežádoucí.

Plochy veřejných prostranství - návrh	VP-3
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 spojené s vytvořením technického zázemí a technické infrastruktury.	
Nepřípustné využití	
Veškeré využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím a neuvedené jako přípustné a veškeré činnosti a provozy, které by svými negativními vlivy mohly narušit funkci zóny. Jakékoli využití omezující volný pohyb a pobyt obyvatel. Plochy veřejných prostranství nejsou určeny k zastavění s výjimkou výše uvedeného hlavního a přípustného využití.	
Podrobnější členění plochy s rozdílným způsobem využití	
Veřejná zeleň	viz hlavní, přípustné a nepřípustné využití
Navržené koridory dopravní infrastruktury - vozovka	Zajištění dopravní přístupnosti (silniční) a obsluha řešeného území dopravní infrastrukturou.

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 čarou - nepřekročitelnou* (v grafické části ve výkresu č. 3 **Prostorová regulace**),
- doplňkové stavby (například: dílny, sklady náradí, přístřešky, pergoly, bazény, skleníky), mohou být umístěny i mimo zastavitelnou část pozemku.
- 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 elektrického vedení VN.

Stavební forma

- stavby budou navrženy tvarově jednoduché
- stavby budou řešeny na protáhlém půdorysu tvarů písmen „I“, „L“, „U“, nebo „T“ s hřebenem střechy rovnoběžným s delší stranou stavby.

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 Parcela označená č. 10: minimálně 720 m²
Zastavěná plocha samotného objektu pro bydlení (např. rodinného domu)	nepřesáhne 25 % ze stavebního pozemku, avšak nepřesáhne 250 m ²

Zastavěná plocha samotného rodinného domu	nepřesáhne 250 m ²
<p>Intenzita využití stavebních pozemků (dle ÚP <i>zastavěnost celková</i>)</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 zatravnovacími nebo vsakovacími dlaždicemi nebo obdobnou technologií, bazény (vč. jejich zpevněného okolí), okapové chodníčky, apod. 	maximálně 30 %
<p>Procentuální zastavěnost budovami (hlavní stavba, přístavba a dostavba) – rodinným domem</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 m ²
Vstupy do objektů	Z uliční strany a z bočních stran
Vjezdy na pozemek	dle zákresu v grafické části
<p>Střecha - tvar, sklon a barva</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. - nepřípouští se neklasické pojetí sedlových střech (násobné nebo pilové uspořádání, soustava sedlových střech vedle sebe ...) 	<p>35°– 45° posuzovaná bude převážná část střešní roviny (80 %)</p> <p>pravidelná sedlová, popř. polovalbová, valbová</p> <p>doporučené typy krytiny: taškové (pálené, betonové) či šablonové, doporučené odstíny: cihlové, červené, tmavší odstíny hnědé a šedé</p>

<p>Orientace hřebene</p> <ul style="list-style-type: none"> - udává směr hlavního delšího hřebene ve vztahu ke komunikaci 	<p>Libovolně</p>
<p>Výška budovy</p> <ul style="list-style-type: none"> - výškou podlaží u staveb pro bydlení se rozumí běžná výška do 3,5 m 	<p>1 nadzemní podlaží + možnost využití 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;</p>
<p>Maximální výška hřebene</p> <ul style="list-style-type: none"> - měřená od nejnižšího místa styku obvodových stěn budovy s původním terénem (nikoliv s terénem upraveným násypem) ke hřebeni 	<p>max. výška 9,5 m</p>
<p>Maximální výška okapu</p>	<p>nad původní terén v uliční frontě bude výška jeho okapu max. 4,5 m</p>
<p>Stavební hranice - nepřekročitelná</p> <ul style="list-style-type: none"> - udává meze plochy určené k zastavění hlavní stavbou – rodinným domem; hlavní objem objektu nesmí tuto hranici překročit s výjimkou architektonických výrazových prvků; 	<p>v grafické části ve výkresu č. 3 Prostorová regulace</p>
<p>Oplocení</p>	<p>maximálně 1,6 m včetně podezdívky; plotová konstrukce a plotové výplně budou respektovat vesnický charakter oplocení včetně materiálů, to znamená, že nejsou připuštěny neprůhledné ploty zděné, betonové, z prefabrikátů, plastové, prkenné, rákosové apod. Nepřípustné pro plochu VP-3</p>
<p>Doplňkové stavby</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. 	<p>maximální výška do hřebene 6,5 m; do maximální půdorysné plochy 50 m²</p>
<p>Architektonické řešení rodinných domů</p>	<p>Plocha vnějšího vzhledu budovy bude z min 60 % tvořena přírodními materiály: tvrdé omítané zdivo, dřevo a kámen. stavby budou navrženy tvarově jednoduché; stavby budou řešeny na protáhlém půdorysu tvarů písmen „I“, „L“, „U“, nebo „T“ s hřebenem střechy rovnoběžným s delší stranou stavby a se štítem umístěným na kratší straně stavby.</p>
<p>Forma</p>	<p>Přípustné jsou nízkopodlažní izolované objekty pro bydlení (např. rodinné domy)</p>

F. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

Jakákoliv výstavba by měla být uskutečňována pouze na plně zainvestované části, platí pro severní část řešeného území.

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. 3 Technická infrastruktura

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

SILNIČNÍ DOPRAVA

Řešené území je napojeno na stávající silnici III. třídy (III/14610). V severní části řešeného území je navržena obytná zóna, která je napojena jedním sjezdem na stávající silnici III. třídy. Obytná zóna je zakončena obratištěm. Dále je ponechán přístup na sousední pozemky.

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 m**.

Územní studie vymezuje také parcely, které budou připojeny přímo ze silnice III. třídy: **1, 9, 10, 11, 12**

Komunikace ve funkční skupině 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.

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.

DOPRAVA V KLIDU

Pro celé řešené území je nezbytné pokrýt odstavňá a parkovací stání v celkovém počtu 22 stání. V rámci veřejných prostranství budou navazující projektovou dokumentací navržena parkovací stání pro návštěvy. Pro lokalitu je navrženo v uličním prostoru celkem 7 parkovacích míst, z toho jedno vyhrazené stání pro vozidla přepravující osobu těžce postiženou nebo osobu těžce pohybově postiženou. Zbylá stání budou důsledně zabezpečena na vlastních pozemcích, tj. celkem 15 stání.

Garážování minimálně dvou osobních vozidel bude zabezpečeno důsledně ve vlastních objektech nebo na vlastních pozemcích, v případě parcely č. 11 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.

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.

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

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.

KANALIZACE

Splašková a dešťová kanalizace bude řešena oddělně.

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

Místa napojení:

Navržená splašková kanalizace bude napojena v 1 napojovacím 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 hospodaření 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 do vsakovací nádrže, popřípadě retenční nádrže, umístěných v nejnižším místě. Nádrž je navržena s nouzovým přepadem do otevřené vodoteče.

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.

Vedení VN

Vedení VN 22 kV je vedeno v jižní části řešeného území přes parcely č. 11, 12. Pro předmětné pozemky vyplývají podmínky pro umístování staveb v ochranných pásmech elektrických vedení VN.

Veřejné osvětlení

Kabel VO lze vést souběžně s rozvody NN.

Místa napojení:

Elektrická energie bude napojena ze stávajícího vedení NN. Předpokládané napojení na stávající síť je uvažováno na 1 místě – u sjezdu do obytné zóny.

ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

Nová zástavba bude plynofikována.

Místa napojení:

ÚS navrhuje 1 napojovací bod na stávající plynovod STL.

ZÁSOBOVÁNÍ TEPLEM

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

Nepřípustné je spalování nekvalitních paliv a odpadů.

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 opadu.

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 umisťovat žádné nadzemní stavby.

Část ploch veřejných prostranství je dána územním plánem – VP-3.

V grafické části je zobrazeno ve výkresu č. 1 Urbanistické řešení, č. 2 Prostorová regulace

G. Podmínky pro ochranu kulturních a přírodních hodnot

G.1 Podmínky vyplývající z přírodních hodnot

Řešené území se nachází v atraktivní zvláště 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 veřejnou.

Zeleň soukromá: v grafické části vymezená jako plocha „navržená parcelace – plochy bydlení“ je zajištěna stanovením zastavitelnosti vymezených parcel. Každá parcela má stanovenou maximální celkovou zastavěnost 30 % z toho vychází minimální podíl zeleně 70 %. Zeleň soukromá vymezená jako „nezastavitelná plocha – plochy zahrad“ je nezastavitelná a určena zejména pro realizaci soukromé zeleně.

Veřejná zeleň: Jedná se o plochy veřejně přístupné bez omezení. Na plochách budou realizovány vzrostlé stromy, keře a další krajinná či pobytově vegetační. Studie zcela ponechává zeleň podél silnice III. Veřejná zeleň je vymezená podél navržené místní komunikace v proměnných šířkách. Plochy mohou být doplněny o vodní prvky.

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. třídy 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, 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 vč. jejich změn.

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

Zákres lokality do ortofotomapy

