



# Územní studie

## Dvorečná



# Obsah

<b>a) Identifikační údaje</b> .....	<b>4</b>
<b>b) Vymezení plochy a hlavní cíle řešení</b> .....	<b>4</b>
b.1 Vymezení plochy.....	4
b.2 Hlavní cíle řešení .....	5
<b>c) Podmínky pro vymezení a využití pozemků</b> .....	<b>5</b>
c.1 Podmínky vyplývající z ÚPO Loučovice .....	5
c.2 Podmínky vyplývající ze „Zadání“ ÚS .....	6
<b>d) Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury</b> .....	<b>6</b>
d.1 Dopravní infrastruktura.....	6
d.2 Technická infrastruktura .....	6
<b>e) Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území</b> .....	<b>6</b>
e.1 Podmínky vyplývající z ÚPO Loučovice.....	6
e.2 Podmínky vyplývající z památkové ochrany území .....	7
<b>f) Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí</b> .....	<b>7</b>
f.1 Řešení zeleně.....	7
f.2 Vyhodnocení odnětí ZPF.....	7
f.3 Vyhodnocení odnětí PUPFL.....	7
f.4 Vymezení ploch přípustných pro dobývání ložisek nerostů a ploch pro jeho technické zajištění .....	8
<b>g) Podmínky pro ochranu veřejného zdraví</b> .....	<b>8</b>
g.1 Požární ochrana a ochrana obyvatelstva.....	8
g.2 Ochrana veřejného zdraví .....	8
<b>h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření</b> .....	<b>8</b>
<b>i) Druh a účel umístěvaných staveb, urbanistická koncepce</b> .....	<b>8</b>
i.1 Urbanistická koncepce .....	8
i.2 Architektonické principy.....	9
i.3 Krajina .....	9
<b>j) Funkční řešení</b> .....	<b>10</b>
j.1 Funkční řešení .....	10
<b>k) Podmínky plošného a prostorového využití území</b> .....	<b>10</b>
k.1 Podmínky plošného uspořádání využití území .....	10
k.1.1 Plochy pro individuální bydlení .....	11
k.1.2 Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň .....	11

k.1.3 Plochy dopravní infrastruktury .....	12
k.2 Prostorové uspořádání využití území a architektonického řešení .....	12
<b>I) Podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, nakládání s odpady .....</b>	<b>14</b>
I.1 Dopravní infrastruktura .....	14
I.1.1 Silniční doprava .....	14
I.1.2 Komunikace pro pěší .....	14
I.2 Technická infrastruktura .....	14
I.2.1 Vodovod .....	15
I.2.2 Kanalizace .....	15
I.2.3 Zásobování el. energií, veřejné osvětlení .....	15
I.2.4 Zásobování plynem .....	15
I.2.5 Zásobování teplem .....	16
I.2.6 Nakládání s odpady .....	16
<b>m) Grafické přílohy .....</b>	<b>17</b>
m.1 Zákres lokality do ortofotomapy .....	17
m.2 Výřez Územního plánu obce Loučovice .....	17

## a) Identifikační údaje

Název akce:	Územní studie Loučovice - Dvorečná
Místo stavby:	Dvorečná
Stupeň dokumentace:	Územní studie (dále jen „ÚS“)
Objednatel:	Obecní úřad Loučovice Loučovice 5, 382 76 Loučovice
Pořizovatel:	Ing. arch. Radek Boček, osoba splňující kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti dle §24 stavebního zákona Na Rozmezí 209, 397 01 Písek
Zhotovitel:	Projektový ateliér AD s.r.o., Ing.arch. Jaroslav Daněk, Husova 4, 370 01 České Budějovice IČ: 25 194 771
Datum:	březen 2014
Číslo zakázky:	4_2014

## b) Vymezení plochy a hlavní cíle řešení

Územní studie je zpracována v souladu se zněním §30 zákona 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu a v souladu se zněním vyhlášky 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Obsah, rozsah, cíle a účel US vychází ze zadání vydaného pořizovatelem.

Předmětem ÚS je poměrně rozsáhlé území dotýkající se jižní hranice zastavěného území sídla Dvorečná. Proto došlo k dohodě s příslušným stavebním úřadem Vyšší Brod, že pro lokalitu bude zpracována územní studie.

### b.1 Vymezení plochy

Řešené území se nachází severně od sídla Loučovice a severovýchodně od obce Lipno nad Vltavou. Řešená lokalita je v souladu s platnou územně plánovací dokumentací – ÚPO Loučovice, ve kterém je území navrženo jako plocha bydlení a je vymezeno jako dvě zastavitelné plochy rozdělené místní komunikací. Obě navazují na zastavěné území obce.

Řešené území zahrnuje dle KN pozemky p. č. 1/3, 1/5, 9/3, 123, 125/1 (během zpracování ÚS rozdělené na 125/2, 125/3, 125/4 a 125/5), 133/1 a 164, pro které byla stanovena podmínka zpracování územní studie, dále pozemek komunikace p. č. 154 z důvodu připojení lokality na dopravní systém a další již zastavěné pozemky z důvodu celistvosti řešeného území. Všechny pozemky leží v katastrálním území Dvorečná.

Celková výměra zastavitelného území činí cca 3,8ha.

Hranice řešeného území je graficky vyznačena ve výkresové části, která je nedílnou součástí této územní studie.

## **b.2 Hlavní cíle řešení**

Územní studie je zpracována na žádost objednatele.

Hlavním cílem ÚS je prověřit, posoudit a navrhnout možné urbanistické řešení lokality a její komplexní vybavení včetně řešení veřejné infrastruktury.

Cílem ÚS v lokalitě Dvorečná 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 ÚPO Loučovice, zejména:

- a) upřesnění hranic v řešeném území vč. vymezení jednotlivých parcel pro budoucí výstavbu objektů RD,
- b) dopravní napojení lokality na stávající komunikační systém obce,
- c) napojení lokality na inženýrské sítě,
- d) stanovení limitů pro činnosti, děje a zařízení,
- e) stanovení limitů objemového a plošného uspořádání území, tj. výšková hladina zástavby, hustota zastavění jednotlivých pozemků, stavební čára, stavební hranice, napojení jednotlivých stavebních parcel na komunikace a inženýrské sítě, požadavky na urbanistickou a architektonickou kvalitu, včetně umístění veřejného prostoru, který umožní kvalitní zázemí pro budoucí obyvatele tohoto i sousedního území řešeného v ÚS (funkce rekreační, sportovní, zeleň, centrální prostor, event. veřejná vybavenost),
- f) prověření v širších souvislostech návaznosti návrhu řešení této ÚS zejména na základní urbanistickou kompozici a dopravní vztahy,
- g) převzetí veřejně prospěšných staveb z ÚP, popř. upřesnění jejich polohy,
- h) zhodnocení hlukové zátěže včetně vibrací ze silniční dopravy dle zák. č. 258/200 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů a nařízení vlády č. 148/2006 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů.

Podklady pro zpracování:

- ÚPO Loučovice, zpracován Projektovým ateliérem AD spol. s r.o., České Budějovice v prosinci 2006 (platné Změny č. 1 a č. 2 ÚPO Loučovice lokalitu neřešily)
- katastrální mapa území
- požadavky investora
- místní šetření, fotodokumentace

## **c) Podmínky pro vymezení a využití pozemků**

Podmínky pro vymezení a využití území vyplývají především z platného ÚPO Loučovice a ze „Zadání“ k územní studii.

### **c.1 Podmínky vyplývající z ÚPO Loučovice**

Územní studie vychází z urbanistické koncepce a koncepce řešení sítí dopravní a technické infrastruktury stanovené ve schváleném ÚPO Loučovice.

V rámci řešeného území je respektován stanovený funkční typ, jeho konkrétní uspořádání je precizováno na základě provedené analýzy území, programových požadavků objednatele a zejména potřeb bezkolizního provozního a funkčního uspořádání předmětné lokality.

Prostorové a objemové regulativy jsou v územní studii stanoveny s ohledem na charakter okolní zástavby.

### **c.2 Podmínky vyplývající ze „Zadání“ ÚS**

Zadáním byla požadovaná velmi rozvolněná urbanistická koncepce s omezeným počtem objektů (max. 15 objektů) a navržení etapizace výstavby.

Územní studie respektuje pokyny obsažené v zadání a precizuje je dle místních podmínek území.

## **d) Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury**

Limity řešeného území jsou vymezeny ve stávající ÚPD a dále z polohy území.

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

### **d.1 Dopravní infrastruktura**

Do lokality řešené územní studií nezasahuje žádné ochranné pásmo silnice.

V celém území se po jeho zastavění předpokládá zvýšení vlivu z provozu na pozemních komunikacích - hygienická zátěž hlukem. Posouzení viz *g.2 Ochrana veřejného zdraví*

### **d.2 Technická infrastruktura**

Západní částí sídla Dvorečná prochází el. vedení. Vedení ani ochranné pásmo do řešeného území nezasahují.

Další sítě technické infrastruktury (vodovod, kanalizace) se v sídle nenachází.

Podmínkou pro výstavbu objektů je předchozí realizace zabezpečení technické infrastruktury. Pro první 4 rodinné domy je možné tuto technickou infrastrukturu realizovat individuálně (tj. např. formou studní a jímek na vyvážení). Pro druhou etapu výstavby s větším počtem RD je nezbytné uvažovat s výstavbou společné technické vybavenosti (zejména čištění odpadních vod). V této etapě lze předpokládat i přepojení prvních 4 RD na společnou tech. vybavenost.

## **e) Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území**

### **e.1 Podmínky vyplývající z ÚPO Loučovice**

Řešené území se rozprostírá jižním okraji sídla Dvorečná. Hlavní část sídla je tvořena rekreačními objekty a původní venkovskou zástavbou. Centrální část tvoří náves obestavěná převážně jednopodlažními objekty, za kterými jsou situovány zahrádky.

Řešená lokalita leží na východním svahu. V Územním plánu obce Loučovice se jedná o dvě plochy určené pro bydlení v rodinných domech podél příjezdové komunikace.

V současné době nejsou pozemky využívány a jsou trvale zatravněny. Pozemky jsou dle KN vedeny jako zemědělská půda - orná půda a trvalý travní porost, menší pozemky u silnice jsou vedeny jako ostatní plocha. Podél stávající silnice je vymezen interakční prvek tvořený alejí vzrostlých stromů.

## **e.2 Podmínky vyplývající z památkové ochrany území**

Řešené území není územím s archeologickými nálezy.

Dle Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje spadá část řešeného území do navržené krajinné památkové zóny Rožmbersko.

Urbanistický návrh na řešení lokality je podřízen stávajícím vztahům v území. Zástavba je navržena tak, aby nebyl významným způsobem narušen krajinný charakter.

## **f) Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí**

### **f.1 Řešení zeleně**

Stav

Pozemek je trvale zatravněný. Podél stávající silnice je vymezen interakční prvek tvořený alejí vzrostlých stromů. Alej lze považovat za zeleň kosterní, která vytvoří dobrý základ pro plochu zeleně. Jedná se především o stromy listnaté. Podrobný dendrologický průzkum nebyl zatím proveden.

Severovýchodním směrem od řešeného území se nachází kompaktní zalesněné plochy. Řešené území však bylo vymezeno tak, aby navrhované plochy nezasahovaly ani do vzdálenosti 50m od okraje lesa.

Návrh

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

*Zeleň soukromá* je zajištěna stanoveným procentem zastavitelnosti (25%) vymezených parcel.

*Zeleň krajinná pobytově vegetační* je mezi hranicemi parcel ve zbytku lokality znázorněna tmavší zelenou barvou.. Tyto plochy zeleně budou mít ochranný a hygienický charakter, ale hlavně výrazný krajinnotvorný účinek a pomohou přirozenému a nenápadnému začlenění nové zástavby do krajiny.

### **f.2 Vyhodnocení odnětí 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 zastavitelné území. V řešeném území se nachází zemědělské a nezemědělské pozemky.

#### Charakteristika zemědělských půd

V dané lokalitě se nachází bonitovaná půdně ekologická jednotka s III. třídou ochrany - 9.36.24

#### 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. Návrhem nedochází k porušení opatření k zajištění ekologické stability krajiny.

### **f.3 Vyhodnocení odnětí PUPFL**



Řešením urbanistické studie nedojde k odnětí PUPFL.

Hranice řešeného území byla vymezena tak, aby navrhované plochy nezasahovaly do vzdálenosti 50m od okraje lesa.

#### **f.4 Vymezení ploch přípustných pro dobývání ložisek nerostů a ploch pro jeho technické zajištění**

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

### **g) Podmínky pro ochranu veřejného zdraví**

#### **g.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 Loučovice.

#### **g.2 Ochrana veřejného zdraví**

S ohledem na navržené využití území a s ohledem na intenzitu dopravy je možné předpokládat, že zatížení hlukem z komunikací bude minimální.

### **h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření**

Řešeným územím prochází dle platného ÚPO Loučovice dvě veřejně prospěšné stavby. Jedná se o trasu vodovodu V1 připojující část Dvorečná na vodovodní řad z Lipna nad Vltavou a trasu kanalizace K1 pro odkanalizování Dvorečná na ČOV v Loučovicích.

Obě tyto stavby byly zpřesněny a zapracovány do zpracované studie. Územní studie respektuje dle zadání oddělené parcely 125/2, 125/3, 125/4 a 125/5 a vychází z trasy stávající komunikace. Do prostoru mezi komunikací a těmito parcelami nebylo možné umístit obě VPS. Z tohoto důvodu bylo trasování vodovodu a kanalizace navrženo na levou stranu od příjezdové komunikace.

### **i) Druh a účel umísťovaných staveb, urbanistická koncepce**

#### **i.1 Urbanistická koncepce**

Navrhovaná urbanistická koncepce respektuje územní členění i návaznosti dané platným Územním plánem obce Loučovice.

Vychází ze skutečnosti, že se jedná o přírodně hodnotné území, které je nutno chránit ve snaze o co nejmenší negativní dopad na krajinu.



Území je svažité východním směrem. Z jihu je dopravně připojeno stávající páteřní místní komunikací (p. p. č. 154) prozatím nedostatečných parametrů. Na ni jsou napojeny nové 6m komunikace, které zpřístupní západní a východní větvi dvě obytné zóny.

Západní větev je zaslepena a ukončena obratištěm. Východní větev je zokruhována a svými krátkými odbočkami zpřístupňuje budoucí čistírnu odpadních vod a rovněž umožňuje po prodloužení obsluhu případné další navazující výstavby. V komunikacích a přilehlých nezastavitelných zelených pásích budou položeny potřebné inženýrské sítě.

Do řešeného území bude rozmístěno 13 parcel v rozmezí 608 – 1759 m<sup>2</sup>. Typická je v tomto případě roztroušenost a nekompaktnost zástavby. Pozemky jsou navíc obklopeny plochami nezastavitelné zeleně, které umožní, aby se objekty jednotlivých domů v krajině „ztratily“. Zastavěny budou stavbami pro rodinné bydlení a rekreaci, případně pro tzv. druhé bydlení.

Zástavba bude realizována etapovitě. Pro 3 - 4 objekty v první etapě je přípustné svedení kanalizace do jímek s předpokladem propojení na ČOV v okamžiku její realizace ve 2. etapě. Domy v 2. etapě budou povolovány pouze s napojením na ČOV.

Nakreslená zástavba ve studii je pouze schématická, tvary objektů a teras jsou zcela nezávazné.

Podmínky pro zástavbu jsou popsány v textové i grafické části.

## **i.2 Architektonické principy**

Architektonické řešení zástavby bude vycházet z venkovského charakteru, tj. nízkopodlažní rozvolněné vesnické formy zástavby umístěné navíc v přírodně hodnotném území, které nabízí mimořádné možnosti odpočinku a sportovního využití v přírodním parku Vyšebrodsko. Tento typ zástavby se vyznačuje přiměřeně velkými pozemky pro samostatně stojící rodinné domy umístěné v zahradách, stavby nekomplikovaných, výrazně obdélných tvarů orientované souběžně s vrstevnicemi. Vzhledem k poloze - svažité, exponovaný okraj obce, je doporučeno použití tradičních materiálů, tj. zdivo či obklady zdiva přírodním kamenem, dřevem, taškové střechy přednostně z keramických materiálů, omítky s pigmenty přirozených „nechemických“ barev.

Doplňkové objekty ( garáže, letní kuchyně apod.) by měly být podle okolností buď zakomponovány do hlavní hmoty objektu v průběžném či kolmém tvaru, případně v souladu s architekturou domu řešeny jako samostatné křídlo domu „výminek“. Jsou stanoveny takové podmínky, aby území působilo jednotně (výškové osazení objektů do svahu) a nedocházelo k nekoordinované, k místu necitlivé a různorodé zástavbě nízké architektonické hodnoty (tzv. „katalogové“ domy apod.) viz *i) Podmínky plošného a prostorového využití území.*

## **i.3 Krajina**

Ve studii je řešeno 13 nových stavebních parcel, vzniklých v hodnotném území přírodního parku, které jsou určeny pro výstavbu objektů pro rodinné bydlení a rekreaci. Je vyloučena řadová zástavba, a to zejména kvůli riziku vzniku příliš dlouhých hmot evokujících kompaktně blokový charakter zástavby. Parcely v řešeném území nebudou děleny.

## j) Funkční řešení

Podle platného ÚP Loučovice je řešené území navrženo pro bydlení v RD. Podmínky základního využití území, které je nutno respektovat, vyplývají z podmínek stanovených územním plánem.

Územní studie tyto podmínky doplňuje a upřesňuje prostorové uspořádání využití území a architektonické řešení staveb - viz odst. k.2.

### j.1 Funkční řešení

Hlavní způsob využití řešeného území je bydlení v RD.

Celková plocha řešeného území	39 570 m <sup>2</sup>
Počet nově navržených objektů	13
Plocha nově navržených pozemků	15 611 m <sup>2</sup>
Průměrná velikost pozemku	1200 m <sup>2</sup> (min. 608 m <sup>2</sup> , max. 1759 m <sup>2</sup> )
Plocha komunikací a zpevněných ploch	4 162 m <sup>2</sup>
Plocha veřejné zeleně	17 900 m <sup>2</sup>

Seznam parcel	Velikost parcel (m <sup>2</sup> ) - orientační
1	1 204
2	1 558
3	1 759
4	1 401
5	1 677
6	1 380
7	1 292
8	1 100
9	802
10	959
11	954
12	917
13	608
<b>Celkem</b>	<b>15 611</b>

## k) Podmínky plošného a prostorového využití území

### k.1 Podmínky plošného uspořádání využití území

Podmínky plošného a prostorového uspořádání území vychází z platného ÚPO Loučovice a následných změn. 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 individuálního bydlení
- Nezastavitelné plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň
- Zastavitelné plochy dopravní infrastruktury

### **k.1.1 Plochy pro individuální bydlení**

Území s charakterem individuální nízkopodlažní rozptýlené zástavby venkovského typu, umožňující bydlení a rekreaci v zeleni ohleduplným způsobem v nadprůměrně kvalitním přírodním prostředí.

Hlavní využití

- Pro toto území jsou obvyklé a přípustné činnosti, děje a zařízení s výraznou převahou obytnou a s ní související činnosti, děje a zařízení poskytující služby pro bydlení, a to v individuálních rodinných domech níže popsaných parametrů. Nejmenší podíl nezastavitelných a k ozelenění určených ploch je pro parcely 1- 8 85 %, pro parcely 9-13 75%.
- V rámci každé parcely bude situována min. 1 garáž či odstavné stání pro osobní vůz majitele a 1x odstavné stání pro vůz návštěvníka.

Přípustné využití

- Přípustné jsou činnosti, děje a zařízení místní správy, obchodu a drobné, sousedství a obytnou pohodu nenarušující činnosti, děje a zařízení malého rozsahu, a to o podlažní ploše max. 200 m<sup>2</sup> opět s povinností zajištění parkování a odstavování vozidel návštěvníků na vlastním pozemku.

Nepřípustné využití

- Nepřípustné jsou veškeré činnosti, děje a zařízení, které zátěží narušují životní prostředí nebo takové důsledky druhotně vyvolávají včetně chovatelských a pěstitelských aktivit.

Nepřípustné je zejména provozovat:

- Parkovací stání, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy a jejich přívěsy
- Nákupní zařízení
- Zařízení dopravních služeb a autobazary
- Dlouhodobě dočasné stavby s dobou trvání delší než 5 let
- Diskotéky a jiná zábavní zařízení rušící nad přípustnou míru obytnou funkci

### **k.1.2 Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň**

Území obecné krajinné zeleně pobytové vegetační, určená pro zachování a obnovu přírodních a krajinných hodnot území.

- Pro území krajinné zeleně pobytové jsou charakteristické přirozené, přírodě blízké dřevinné porosty, skupiny dřevin, solitéry s podrostem byli, keřů a travních porostů i travní porosty bez dřevin. Obvyklé a přípustné jsou činnosti, děje a zařízení, související s péčí o tento charakter území. Přípustné je rovněž zřizovat a provozovat pěší a cyklistické stezky.

Přípustné je rovněž osazování prvků drobné architektury (přírodní lavička, rozcestník,..) určených pro relaxaci a informovanost či orientaci obyvatel.

- Nepřípustné je zejména zřizovat a provozovat na těchto plochách parkovací stání, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy a jejich přívěsy.

### k.1.3 Plochy dopravní infrastruktury

Přípustné využití

- Plochy dopravní infrastruktury zahrnují pozemky staveb a zařízení pozemních komunikací automobilových a jiných druhů dopravy v navržených dimenzích. Zahrnují silniční pozemky místních komunikací, včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikace, například náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty a doprovodné a izolační zeleně, a dále pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení, například odstavné a parkovací plochy.
- Plochy určené pro umístování staveb a zařízení technické vybavenosti (plochy pro vodovody, kanalizaci, elektřinu, plyn, teplo, spoje a radiokomunikace, kolektory a produktovody, apod.) bezprostředně související s danou funkcí technické infrastruktury a obsluhy území.

Nepřípustné využití

- Jiné než přípustné využití území je nepřípustné.

### k.2 Prostorové uspořádání využití území a architektonického řešení

Plošné a prostorové uspořádání území je znázorněno v grafické části urbanistické studie. Jsou zakresleny pouze grafické značky rodinných domů, které neznamenaají přesnou velikost a umístění.

Územní studie navrhuje řešení, které lze v případě nezbytných požadavků na změnu upravit. Navrhované odchylky a změny je však nezbytné řádně odůvodnit.

Dělení stavebních parcel	<b>nepřípustné sloučení dvou sousedních pozemků</b>
Orientace směru převládajícího hřebene - udává směr hlavního delšího hřebene ve vztahu k přilehlé komunikaci	<b>přednostně souběžně s vrstevnicemi</b>
Vstupy do objektů	<b>především z uliční strany a z bočních stran</b>
Vjezdy do objektů	<b>dle zákresu v grafické části</b>
Střeška - tvar, sklon a barva - regulativy pro střechu se vztahují na převládající plochu střešní roviny, výjimku mohou tvořit pouze malé části půdorysné plochy v celkovém součtu do 25% střeš budovy nebo spojeného komplexu budov, např. zastřešení vstupů, přístřešků pro venkovní posezení, samostatné garáže, vikýře atd. - u staveb pro bydlení se nepřipouští neklasické pojetí	<b>25 – 40 °</b> posuzovaná bude převážná část střešní roviny (75 %)
	<b>pravidelná sedlová, polovalbová, valbová</b> (za podmínky hřebene delšího než 5m)
	<b>taškové či šablonové,</b> <b>odstíny červené, hnědočervené vínové, tmavě hnědé až černé</b>

sedlových střechech (násobné nebo pilové uspořádání, soustava sedlových střechech vedle sebe ...)	
Výška budovy - výškou podlaží u staveb pro bydlení se rozumí běžná výška do 3,5m	<b>1 nadzemní podlaží plus podkroví</b>
Maximální výška hřebene	<b>max. 6,5 m</b> nad stávající terén v uliční frontě stavby
Maximální výška okapu	nad původní terén v uliční frontě bude výška jeho okapu <b>max. 3 m</b>
Uliční čára - linie udávající vzdálenost staveb od kraje vozovky komunikace, nebo od okraje chodníku	hlavní stavba min. <b>5 m</b>
	samostatných garáží a krytých stání min. <b>1 m</b>
	nezaplocených stání <b>0,5 m</b> na nárožích obslužných komunikací (obytných zón) bude uliční čára z obou stran min. <b>5 m</b>
Výška oplocení v uliční části	maximálně <b>1,5 m</b> včetně podezdívky, preferovat venkovský charakter oplocení včetně materiálů
Terénní úpravy mezi stavebními parcelami	<b>±1,5 m</b> výška opěrných zdí nepřesáhne 1,5 m od výšky původního terénu
Odstavení vozidel	<b>pouze na vlastním pozemku</b> – garáž, (stání)
Doplňkové stavby	dle obecných požadavků na využívání území
Architektonické řešení rodinných domů	Budou upřednostňovány <b>přírodní materiály; barvy a objemově jednoduché a střídme stavby.</b> <b>Obdélníkový půdorys</b> bude ve svažitém terénu převážně sledovat vrstevnice.
Forma	Přípustné jsou <b>nízkopodlažní izolované rodinné domy.</b> Výšková hladina dle zákresu v grafické části.  Přípustné jsou sklepy a jiné podzemní části budovy, při dodržení předepsané výšky  Nepřípustné jsou domy s půdní nadezdívkou vyšší než <b>1,5 m.</b>

# I) Podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, nakládání s odpady

## I.1 Dopravní infrastruktura

### I.1.1 Silniční doprava

Stávající místní komunikace nemá potřebné šířkové parametry a pro další rozvoj území je třeba navrhnout její rozšíření.

Území řešené studií je rozděleno touto místní komunikací na dvě části.

Pro dopravní obsluhu západní obytné části je navržena slepá komunikační větev obousměrná dvoupruhová šířky 6m. Na jejím konci je navrženo obratiště. U této komunikační větve je navrženo 6 kolmých parkovacích stání.

Pro dopravní obsluhu východní obytné části je navržena obousměrná dvoupruhová komunikační větev šířky 6m, která je na stávající místní komunikaci napojena ze dvou míst. Na tuto komunikační větev jsou napojeny:

1. krátká komunikace, která v rámci řešené lokality slouží jako sjezd k parcelám č. 2 a 3 a v budoucnu na ni bude možné navázat další rozvojovou lokalitu.
2. účelová komunikace k ČOV

V této části území je navrženo 11 kolmých parkovacích stání a jedno vyhrazené pro vozidlo přepravující osobu těžce postiženou nebo těžce pohybově postiženou.

Uliční prostor (vzdálenost mezi ploty) je navržen v šířce min. 13m, čímž je splněna vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

Zpřístupnění navržených pozemků je vždy přímo z komunikace procházející řešenou částí území, s výjimkou parcel č. 6 a 7, které jsou přístupné ze stávající místní komunikace.

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

Na křižovatkách a ve vjezdech musí být zajištěny dostatečné rozhledy. Rozhledové poměry byly posouzeny pro rychlost na hlavní silnici 50 km/h a jsou zakresleny do situace.

Komunikace musí umožňovat bezkolizní průjezd požárních vozidel.

Dopravní značení bude provedeno v souladu se zákonem o provozu pozemních komunikací č. 361/2000 Sb. a jeho prováděcí vyhláškou 30/2001 Sb.

### I.1.2 Komunikace pro pěší

Lokalita je navržena jako obytná zóna - sdílený dopravní prostor, tj. pěší trasy jsou navrženy v rámci uličního prostoru.

Podrobné dopravní řešení bude navrženo v dalších stupních dokumentace včetně ověření průjezdnosti vlečnými křivkami pro standardní vozidla dopravní obsluhy a záchranného systému.

## I.2 Technická infrastruktura

### **I.2.1 Vodovod**

V sídle není vybudovaný vodovodní řad.

V ÚPO Loučovice je navržena veřejně prospěšná stavba V1 - prodloužení stávajícího vodovodního řadu vedeného z Lipna nad Vltavou do jižní části k. ú. Dvorečná. Z důvodu finanční náročnosti bude zásobování 3 - 4 nových objektů (1. etapa) pitnou vodou zajištěno vlastními studnami. Pro 2. etapu výstavby RD bude trasa výhledového vodovodu vedena v budoucích komunikacích, přednostně v pásu veřejné zeleně. Součástí stavby bude vybudování přípojek pro objekty, které budou ukončeny cca 1,5m za hranicí pozemku (uvnitř parcely).

### **I.2.2 Kanalizace**

V obci není vybudována veřejná kanalizační síť.

V ÚPO Loučovice je navržena veřejně prospěšná stavba K1 - vybudování gravitační kanalizace pro odkanalizování navržených ploch bydlení. Z důvodu finanční náročnosti bude likvidace odpadních vod pro max. 3 - 4 nové objekty (1. etapa) dočasně řešena prostřednictvím jímek na vyvážení.

V 2. etapě je odkanalizování řešeného území navrženo oddílnou kanalizací.

Splašková kanalizace je vedena v budoucí komunikacích a v plochách veřejného prostranství na ČOV situovanou u severovýchodní hranice řešeného území. Součástí stavby bude vybudování přípojek pro objekty, které budou ukončeny cca 1,5m za hranicí pozemku (uvnitř parcely).

Dešťová kanalizace není navrhována. Srážkové vody ze střech a zpevněných ploch u objektů mohou být zachycovány. Majitelé nemovitostí s nimi budou hospodařit na svých pozemcích, přebytky budou vsakovány. Dešťové vody z navržených vozovek a souvisejících veřejných zpevněných ploch (parkoviště) budou vsakovány v přilehlých zatravněných plochách.

### **I.2.3 Zásobování el. energií, veřejné osvětlení**

V zájmovém území je navrženo 13 nových rodinných domů.

Západní částí sídla Dvorečná prochází stávající el. vedení VN 22kV, trafostanice TS-T10 (PTS - do 160 kVA) je umístěna za hranicí zastavěného území sídla. Vzhledem k tomu, že stávající trafostanice nemá dostatečnou rezervu výkonu pro napojení nové výstavby, je navržena její výměna za novou (BTS - 400kVA). V návaznosti na novou výstavbu se síť bude postupně přizpůsobovat. Dimenzování sítě bude provedeno s ohledem na druh topného média.

Rozvody nízkého napětí pro napojení navrhované zástavby jsou navrženy zemními kabely. Pilířky s jednotlivými přípojkovými skříněmi budou osazeny na hranicích stavebních parcel a umístěny v oplocení objektů.

Konkrétní způsob napojení projednán zatím nebyl. Jakékoliv nové distribuční vedení elektrických rozvodů je nutné vést pod zemí. V souběhu s kabelem NN povede kabel VO. Jednotlivé stožáry se svítidly budou umístěny po cca 30m, dle konkrétní situace min. 0,75m od okraje vozovky.

Uložení kabelových vedení bude v souladu s ČSN 736005.

### **I.2.4 Zásobování plynem**

V území není provedena plynofikace.



### **I.2.5 Zásobování teplem**

Bude zajišťováno individuálně pro jednotlivé objekty v domovních kotelnách. Základním topným médiem bude el. energie, přípustné je využití tepelných čerpadel, dřeva apod. a jako doplňkový zdroj solární panely. Jednotlivé zdroje je možno kombinovat.

Nepřípustné je spalování nekvalitních paliv a odpadů.

### **I.2.6 Nakládání s odpady**

Současný stav nakládání s odpady je obecně charakterizován fungujícím systémem svozu a skládkování. Svozové firmy obvykle zabezpečují dané území komplexně, tj. vedle svozu netříděného komunálního odpadu zajišťují i separovaný sběr (nejčastěji sklo, plasty, popř. papír).

V řešeném území se vzhledem k navrženému funkčnímu využití předpokládá vznik tuhého komunálního odpadu.

Směsný odpad bude ukládán do nádob přímo u jednotlivých rodinných domů a odvážen pravidelným svozem na řízenou skládku. V západní části lokality se svozný vůz bude otáčet v místě, které je součástí návrhu dopravního řešení (obratišť). Vzhledem k docházkové vzdálenosti se doporučuje zřídit jedno sběrné místo pro nádoby na tříděný odpad. Stanoviště pro kontejnery je vhodné umístit u silnice u současného vjezdu do sídla. Vznik nebezpečného odpadu se v území nepředpokládá.

Nakládání s odpady se řídí platným zákonem o odpadech a příslušnou prováděcí vyhláškou.

Připojovací místa a napojení navrhovaných staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu bude podrobněji řešeno v dalších stupních dokumentace.

Připojovací místa a napojení navrhovaných staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu bude podrobněji řešeno v dalších stupních dokumentace.

## m) Grafické přílohy

### m.1 Zákres lokality do ortofotomapy



### m.2 Výřez Územního plánu obce Loučovice

