

územní studie plochy SO.3b

VRÁTO

Schválení možnosti využití územní studie:

Možnost využití územní studie (§ 30 odst. 5 stavebního zákona) byla pořizovatelem schválena dne 28.1.2019.

ÚZEMNÍ STUDIE PLOCHY SO.3B VRÁTO

Objednatel:

Obec Vráto

Zpracovatel:

Studio MAP s.r.o.

B. Smetany 10

370 01 České Budějovice

IČO 06856781

Ing. Lenka Šímová, Ing. arch. Filip Dubský

Pořizovatel:

Obecní úřad Vráto

OBSAH

1	VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ, HLAVNÍ CÍLE ŘEŠENÍ A OBSAH STUDIE	4
1.1	vymezení řešeného území	4
1.2	hlavní cíle řešení	4
1.3	obsah územní studie dle územního plánu	4
2	PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ (DLE ÚZEMNÍHO PLÁNU VRÁTO, V PLATNÉM ZNĚNÍ)	4
2.1	plochy smíšené obytné	4
2.2	plochy veřejných prostranství	5
2.3	plochy dopravní infrastruktury – komunikace místní	6
2.4	zeleň krajinná	7
2.5	plochy vodní a vodohospodářské	7
2.6	ZPF - plochy zemědělské, orná půda, trvalé travní porosty, zahrady a sady	8
3	ARCHITEKTONICKO-URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ VČETNĚ KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ	9
3.1	architektonicko-urbanistické řešení	9
3.2	plošné a prostorové podmínky	10
3.3	veřejných prostranství včetně systému sídelní zeleně	11
4	DOPRAVNÍ A TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA	11
4.1	dopravní infrastruktura	11
4.2	technická infrastruktura	12

1 VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ, HLAVNÍ CÍLE ŘEŠENÍ A OBSAH STUDIE

1.1 VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Hranice řešeného území byla vymezena na základě požadavku územního plánu Vráto, resp. jeho změny č. 1. Tato změna územního plánu upravila maximální počet rodinných domů, které lze v ploše SO.3b umístit. Studie tak reaguje na tuto změnu a území zastavitelné plochy řeší v souvislosti se změnou počtu rodinných domů. S ohledem na skutečnost, kdy pro plochy SO.3a a SO.3b již byla zpracována územní studie řešící tyto dvě plochy současně, řeší tato studie taktéž kromě plochy SO.3b i plochu SO.3a. Studie tak může plnohodnotně nahradit studii předchozí, což je s ohledem na rozhodování v území vhodnější řešení.

1.2 HLAVNÍ CÍLE ŘEŠENÍ

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

1.3 OBSAH ÚZEMNÍ STUDIE DLE ÚZEMNÍHO PLÁNU

Dle územního plánu Vráto, v platném znění, bude územní studie podrobně řešit členění plochy na jednotlivé pozemky a jejich dopravní napojení a dopravní obsluhu, napojení na veřejnou technickou infrastrukturu a podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu a urbanistických a architektonických hodnot (například uliční a stavební čáry, podlažnost, výšku zástavby, objemy a tvary zástavby, intenzitu využití pozemků, včetně návrhu izolační a doprovodné zeleně).

2 PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ (DLE ÚZEMNÍHO PLÁNU VRÁTO, V PLATNÉM ZNĚNÍ)

2.1 PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

Hlavní využití:

Zastavitelné území pro obytné a s nimi související zařízení, činnosti a děje poskytující služby zejména pro bydlení, převážně v nízkopodlažních rodinných, řadových, či usedlostech. S ohledem na urbanistickou koncepci vyžadovanou vazbu na přírodní prostředí je vhodné, aby pozemky a plochy na přechodu do volné krajiny byly zastavovány pouze přízemními objekty (s možností využití podkroví) na pozemcích o rozloze min. 1000 m².

Přípustné využití:

Přípustné jsou rovněž činnosti, děje a zařízení poskytující zejména nevýrobní služby zdravotní, sociální, vzdělávací, ubytovací, stravovací, občanské vybavenosti, sportovní a rekreační, nepřekračující svým významem místní dosah a nerušící obytnou funkci nad míru přípustnou. Součástí těchto ploch musí být i odpovídající počet parkovacích a odstavných stání vyvolaných přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím. Dále činnosti, děje a zařízení drobných

výrobních služeb, například drobných řemeslných dílen, drobných chovatelských a pěstitelských činností za účelem samozásobení, nenarušující svým charakterem a provozem okolní obytnou funkci nad míru přípustnou, zařízení technické a dopravní infrastruktury nezbytné pro obsluhu území.

Podmíněně přípustné využití:

Umístění staveb s chráněnými vnitřními i venkovními prostory v plochách zatížených hlukem (v blízkosti dálnice D3, i mimo ochranná pásma) – je možné pouze za podmínky, že v dalším stupni projektové přípravy bude prokázáno, že nebudou překročeny max. přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech.

Nepřípustné využití:

Činnosti, zařízení a děje, které svým charakterem a provozem narušují obytné a životní prostředí a obecně závazné předpisy o ochraně zdraví pro tento způsob využití území. Nepřípustné je zřizovat na těchto územích zejména: výrobní a průmyslové provozovny, nákupní zařízení, zábavní zařízení (diskotéky, noční kluby apod.), kapacitní chovy živočišné výroby a pěstitelské činnosti, nákupní zařízení, hromadné či řadové garáže, parkovací a odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, zařízení dopravních služeb (autoservisy, autobazary), čerpací stanice pohonných hmot.

Podmínky prostorového uspořádání:

Výšková regulace: Výšková hladina zástavby musí respektovat okolní zástavbu, zejména pokud se jedná o rekonstrukci či dostavbu v současné sevřené zástavbě.

Pro tyto plochy je přípustná maximálně dvě nadzemní podlaží (dále jen NP) u rodinných, řadových, rezidenčních domů a usedlostí, nebo jedno nadzemní podlaží s možností podsklepení nebo nadstavby podkroví.

Pro tyto plochy je stanovena zastavitelnost u rodinných domů a usedlostí navazujících na volnou krajinu maximálně 20 %, u rodinných domů individuálních maximálně 30 %, u řadových domů maximálně 50 %, přičemž do zastavěných ploch se nezapočítávají malé vodní plochy (včetně bazénů) a plochy zdlážděné vegetačními tvárnici. U plochy SO.3a je stanovena podmínka, že zde bude možná výstavba pouze 1 RD a u plochy SO.3b je stanovena podmínka, že zde bude možná výstavba maximálně 4 RD.

Umístování nově navržené chráněné bytové výstavby musí respektovat jednotlivá ochranná pásma (např. OP dopravních tras, OP nadzemního vedení VN, VVN a trafostanic, OP chovu živočišné výroby zemědělských areálů).

2.2 PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Hlavní využití:

Plochy veřejných prostranství zahrnují zpravidla stávající a navrhované plochy jednotlivých druhů veřejných prostranství jako náměstí, návesní prostory, ulice, místní komunikace, chodníky, tržiště, průchody a podloubí, nadchody, podchody, průchody, pasáže a nábřeží, jejichž součástí mohou být i území veřejné zeleně a parků a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.

Přípustné využití:

Veřejná prostranství mohou být doplněna například drobnými stavbami, drobnou architekturou, mobiliářem, vodními prvky, menšími veřejnými hřišti, či sportovišti místního významu, plochami veřejné zeleně s vhodnou druhovou skladbou dřevin a zpevněnými plochami s vhodnou skladbou

povrchů. Související plochy, objekty a zařízení dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení, sloučitelé s účelem veřejných prostranství.

Nepřípustné využití:

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

Podmínky prostorového uspořádání:

Pozemky veřejných prostranství se vymezují zejména v zastavitelných plochách pro bydlení, smíšených obytných občanského vybavení a pro rekreaci o minimální rozloze 1000 m² na každé 2 ha zastavitelné plochy a minimální šířce 10 m ve vzájemných docházkových vzdálenostech 300 m. V odůvodněných případech se vymezují ve vzájemných docházkových vzdálenostech 600 m. Do této rozlohy se nezapočítává dopravní prostor místní komunikace určený pro odstavování a pohyb motorových vozidel. Tyto pozemky mohou být nahrazeny částmi veřejně přístupných pozemků staveb občanského vybavení v přilehlém území či jinými veřejnými prostranstvími splňujícími tyto parametry.

2.3 PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – KOMUNIKACE MÍSTNÍ

Hlavní využití:

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

- obslužné komunikace ostatní: území pro místní komunikace III. třídy ostatní, jimiž jsou veřejně přístupné komunikace zařazené do dopravní struktury obce – funkční skupiny C (bývalé C2, C3)

Přípustné využití:

Zařízení a plochy pro obsluhu automobilové dopravy a služby pro motoristy, zařízení určené pro parkování a zřizování odstavných stání. Krajinná zeleň jako součást zbytkových ploch křižovatek a těles komunikací a dopravních staveb. Přípustné jsou sítě technické infrastruktury (vodovody, kanalizační řady, plynovody, elektrická vedení, spojové kabely apod.). Městský mobiliář (například veřejné osvětlení, orientační tabule apod.), jako součást komunikace. Přípustné je využití pro prvky ÚSES a v případě, že v některých těchto plochách jsou prvky ÚSES vymezeny, budou preferovány před ostatním přípustným i hlavním využitím.

Nepřípustné využití:

Jakékoliv funkce na úkor funkce dopravní vybavenosti, zejména parkování a odstavování automobilů na pozemních komunikacích určených pro dopravu v pohybu mimo vyznačené parkovací stání.

Podmínky prostorového uspořádání:

Pro tyto plochy se nestanovuje výšková hladina. Pro tyto plochy je stanovena zastavitelnost max. 100 %.

2.4 ZELENĚ KRAJINNÁ

Hlavní využití:

Území určená pro zachování a obnovu přírodních a krajinných hodnot území. Dění v těchto územích je řízeno především přírodními procesy. Plošné regulace se stanovují pro podporu těchto procesů a jejich ochranu. Pro území krajinné zeleně jsou charakteristické přirozené, přírodě blízké krajinné typy s původní druhovou skladbou dřevin a rostlin.

Přípustné využití:

Přípustné je zřizovat a provozovat zejména pěší a cyklistické trasy a stezky, naučné stezky, včetně mobiliáře, vodní plochy přírodního charakteru a objekty a zařízení sloužící ochraně přírody a krajiny. Přípustné je provozovat na těchto územích místní a účelové komunikace, drobné sakrální stavby (například kapličky, boží muka a podobně), drobné stavby určené zejména pro vzdělávací výzkumné funkce (například pozorovací či pěstitelské stanice nebo informační zařízení). Přípustné je do tohoto území umisťovat plochy pro výsadbu náhradní zeleně, včetně PUPFL a lesoparků, při dodržení vhodné druhové skladby vysoké zeleně. Přípustné jsou liniové stavby související dopravní a technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné využití:

Plochy prvků územního systému ekologické stability – využití ploch vymezených biocenter, biokoridorů a interakčních prvků – dle podmínek stanovených pro plochy územního systému ekologické stability.

Nepřípustné využití:

Nepřípustné je zejména zřizovat a provozovat na těchto územích jakákoliv zařízení (zejména stavby), která nejsou uvedena jako přípustná nebo hlavní, parkovací stání, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy a pro přívěsy těchto nákladních vozidel. Nepřípustné jsou funkce, zařízení, činnosti a děje omezující a narušující funkci vymezených prvků ÚSES, pokud jsou součástí tohoto území. V nezastavěných územích není přípustné umisťovat záměry naplňující atributy mezinárodního, republikového a nadmístního významu stanovené Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje v platném znění.

Podmínky prostorového uspořádání:

Pro tyto plochy se nestanovuje výšková hladina, ani zastavitelnost, protože se jedná o plochy nezastavěného území.

2.5 PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

Hlavní využití:

Území vodních ploch a toků a s nimi souvisejících objektů a zařízení jako například: hráze a jejich tělesa, bezpečnostní přelivy, jezy, vypouštěcí objekty, náplavky, mola, apod. Zásahy do vodních ploch vodních toků a s nimi bezprostředně souvisejících území a objektů budou sledovat především:

- stabilizaci vodních poměrů v území, revitalizaci vodní plochy, obnovou a zkvalitněním břehových porostů
- přirozené začlenění vodní plochy do krajinného prostředí
- začlenění plochy do územního systému ekologické stability
- rybochovné využití s ohledem na možné rekreační využití
- podél vodních toků situovat trvalé travní porosty s vyloučením orné půdy

Přípustné využití:

V rámci svobodného využití vod je možné například využití pro sportovní rybolov, koupání, včetně drobných staveb a zařízení, které jsou v souladu s přípustným a podmíněně přípustným využitím území. Dále jsou přípustné nezbytné objekty technické a dopravní infrastruktury jako například: komunikace, mostní objekty, lávky, propustky, rybochovná zařízení, malé vodní elektrárny, jímací a výústní objekty apod. Přípustná jsou protipovodňová opatření, protierozní opatření a retenční opatření při vodních tocích (poldry apod.), objekty a zařízení sloužící ochraně přírody a krajiny.

Podmíněně přípustné využití:

Plochy prvků územního systému ekologické stability – využití ploch vymezených biocenter, biokoridorů a interakčních prvků – dle podmínek stanovených pro plochy územního systému ekologické stability.

Nepřípustné využití:

Jakákoliv zařízení, stavby, objekty a funkce, které nejsou uvedené jako přípustné a hlavní. Jakékoliv zařízení, objekty, stavby a funkce zhoršující odtokové poměry v území a ohrožující kvalitu vody v území. Ve stanoveném záplavovém území, či výtopě je nepřípustné provádět jakékoliv stavby, terénní úpravy nebo i výsadbu zeleně zhoršující odtokové poměry v tomto území.

Podmínky prostorového uspořádání:

Pro tyto plochy se nestanovuje výšková hladina, ani zastavitelnost, protože se jedná o plochy nezastavěného území.

2.6 ZPF – PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ, ORNÁ PŮDA, TRVALÉ TRAVNÍ POROSTY, ZAHRADY A SADY

Hlavní využití:

Území určená zejména pro hospodaření se zemědělskou půdou nebo činnosti a zařízení, které s hospodařením na ZPF souvisí. Jedná se o půdu ornou, trvalé travní porosty, zahrady a sady včetně polních cest, rozptýlené zeleně, mezí, pastvin apod.

Přípustné využití:

Je zřizovat a provozovat na těchto územích zejména sítě a zařízení technické infrastruktury nezbytné pro obsluhu a zásobování přilehlého území, účelové a místní komunikace nezbytné pro obsluhu tohoto území, umisťovat jednotlivé jednoduché stavby pro sportovně rekreační využití krajiny (např.: cykloodpočívky, pikniková místa, mobiliář, apod), zemědělské výroby a pro údržbu krajiny např.: stavby nevyžadující stavební povolení a ohlášení (hospodářské budovy, seníky, včelíny, konstrukce vinice chmelnic, závlahy, apod.). Oplocení výše jmenovaných objektů a k nim přilehlých pozemků je přípustné, pokud nebude narušena struktura ZPF a obsluha, či přístupnost sousedních pozemků. Přípustné je rovněž provádět na těchto územích změnu kultury orné půdy na travní porosty (včetně zatravněných přístupových komunikačních pásů). Přípustné jsou protipovodňová opatření, protierozní opatření a retenční opatření a ochrana před povodněmi.

Podmíněně přípustné využití:

Je měnit funkci na pozemky určené k plnění funkcí lesa, přičemž zalesnění je možné na zemědělských půdách kromě I. a II. třídy ochrany.

Je měnit funkci na vodní plochy a toky, do rozlohy 1 ha, pouze se souhlasem orgánů ochrany přírody.

Jednotlivé jednoduché stavby zemědělské výroby (seníky, včelíny, bažantnice, posedy, krmelce) – pokud nenarušují krajinný ráz.

Plochy prvků územního systému ekologické stability – využití ploch vymezených biocenter, biokoridorů a interakčních prvků – dle podmínek stanovených pro plochy územního systému ekologické stability.

Nepřípustné využití:

Je zřizovat a provozovat na těchto územích jakákoliv zařízení (zejména stavby), která nejsou uvedena jako přípustná, podmíněně přípustná nebo hlavní, narušovat organizaci a strukturu ZPF, porušovat funkčnost melioračních opatření a staveb. V nezastavěných územích není přípustné umísťovat záměry naplňující atributy mezinárodního, republikového a nadmístního významu stanovené Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje v platném znění.

Podmínky prostorového uspořádání:

Pro tyto plochy se nestanovuje výšková hladina, ani zastavitelnost, protože se jedná o plochy nezastavěného území, s výjimkou přípustných staveb:

- stavby pro zemědělství o jednom nadzemním podlaží do 70 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky, nepodsklepené, s výjimkou staveb pro ustájení zvířat, pro chovatelství a zemědělských staveb, které mají sloužit pro skladování a zpracování hořlavých látek (např. sušičky, sklady hořlavých kapalin, sklady chemických hnojiv);
- stavby pro plnění funkcí lesa do 70 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky, bez podsklepení;
- stavby pro chovatelství o jednom nadzemním podlaží o zastavěné ploše do 16 m² a do 5 m výšky;
- přístřešky o jednom nadzemním podlaží, které slouží veřejné dopravě, a jiné veřejně přístupné přístřešky do 40 m² zastavěné plochy a do 4 m výšky;

3 ARCHITEKTONICKO-URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ VČETNĚ KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Územní studie stanovuje základní zásady řešení lokality při respektování schváleného územního plánu. Řešená plocha území je určena především pro smíšené bydlení se zázemím užitkových zahrad a dále pro služby nenarušující svým charakterem a provozem okolní obytnou funkci nad míru přípustnou.

Územní studie vymezuje dvě lokality pro bydlení smíšené (SO.3a a SO.3b), které jsou odděleny stávajícím pásem krajinné zeleně. V lokalitě SO.3a je navržena jedna stavba hlavní a v lokalitě SO.3b jsou navrženy čtyři stavby hlavní, přičemž jedna stavba je již zrealizována.

Dopravní řešení dané lokality je vedeno snahou po maximální zklidnění, plochy pro dopravu v klidu byly navrženy s vazbou na stávající řešení v územním plánu. Stávající zeleň s vodní plochou je v území definovaná jako kompoziční prvek. Přirozená přírodní podoba je v územní studii plně respektována.

3.1 ARCHITEKTONICKO-URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ

Architektonické a urbanistické principy v území:

- individuální bydlení – rodinné domy na velkých parcelách, rozptýlená, uvolněná zástavba s dostatkem zeleně

- vyloučení zástavby řadové nebo zástavby dvojdomy, či jiná forma zástavby vytvářející blokové schéma
- prostupnost území, dostatečný poměr zastoupení veřejných ploch a další principy směřující k podpoře sociálních vazeb v území
- pobytový (rekreační) charakter veřejných ploch
- vytvoření kompaktního architektonického výrazu
- eliminace nepřiměřené různorodosti zástavby

3.2 PLOŠNÉ A PROSTOROVÉ PODMÍNKY

Plošné podmínky:

- Zastavěná plocha samostatného rodinného domu nepřesáhne 200 m².
- Koeficient zastavění max. 0,2 (tj. 20% z celkové výměry pozemku), přičemž do zastavěných ploch se nezapočítávají male vodní plochy (včetně bazénů) a plochy zdlážděné vegetačními tvárnicemi.
- U jednotlivých rodinných domů bude na vlastních pozemcích umístěno odstavné stání (min. pro 1 osobní automobil).
- Poloha stavby hlavní vymezuje plochu, ve které bude umístěna budoucí stavba hlavní. Tato plocha je pro stavbu hlavní nepřekročitelná, vyjma níže uvedených podmínek.

Poloha stavby hlavní je možné překročit v případě:

- do vzdálenosti 0,4 m základy, sokly, obklady fasád, stavební prvky, které architektonicky člení průčelí, zařízení a prvky a dodatečné zateplení budovy,
- korunní římsa a střecha do vzdálenosti 1,5 m,
- arkýře a vykonzolované části vyšších podlaží do vzdálenosti 1,5 m a balkony, pevné markýzy a zastřešení vstupů do vzdálenosti 1,5 m. Tyto prvky mohou v součtu tvořit nejvýše jednu třetinu plochy fasády přilehlé k příslušné straně polygonu vymezující polohu stavby hlavní,
- vstupní části staveb nebo objekty garáží a garážových stání do vzdálenosti 5 m a výšky jednoho podlaží za předpokladu, že zároveň nepřekročí čáru uliční a nepřesáhnou (přesahem) 15 m² zastavěné plochy,
- podzemní části staveb, nepřekročí-li zároveň čáru uliční.

Prostorové podmínky:

- Podlažnost max. jedno nadzemní podlaží s obyvatelným podkrovím.
- Podsklepení je přípustné.
- Rozsah sklonů střechy 0 – 45 %.
- Max. výška římsy nad terénem 4 m.
- Max. výška hřebene nad terénem 9 m.

3.3 VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ VČETNĚ SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENE

Územní studie navrhuje plochu veřejných prostranství v jižní části řešeného území zahrnující stávající komunikaci. Jiná veřejná prostranství s ohledem na velikost budoucí zástavby – 5 rodinných domů nejsou navrhovány. Budoucí komunikace napojující 4 rodinné domy v ploše SO.3b je vymezena jako plocha dopravní infrastruktury – komunikace místní, a to z důvodu takto vymezené plochy ve změně č. 1 územního plánu Vráto.

4 DOPRAVNÍ A TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

4.1 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Řešeným územím prochází v jeho jižní části stávající komunikace, napojující celou lokalitu na stávající dopravní skelet obce Vráto. Tato komunikace taktéž zpřístupňuje plochu SO.3a. Na tuto komunikaci se napojuje nově navržená komunikace, která zpřístupňuje lokalitu SO.3b.

V jižní části řešeného území (v délce cca 200 m) stávající komunikace. Územní studie tuto komunikaci zahrnuje do plochy veřejného prostranství proměnlivé šíře od cca 8,3 m až cca 12 m. Tato šířka tak umožňuje umístění zklidněné místní obousměrné komunikace, chodníku pro pěší a případně zelených pásů.

Ve východní části řešeného území (v délce cca 100 m) je nově navrhovaná komunikace při respektování změny č. 1 územního Vráto, která stabilizuje její jižní umístění včetně napojení na stávající komunikaci. Změna č. 1 vymezuje jižní část této komunikace v šíři 6 m, což územní studie respektuje. V severní části změna č. 1 tuto komunikaci již nevymezuje a ponechává její umístění na územní studii. Územní studie zde respektuje své předchozí řešení a taktéž vlastnické vztahy dané katastrem nemovitostí. Šíře plochy dopravní infrastruktury – komunikace místní umožňuje realizaci místní obousměrné komunikace o šíři 5,50 m.

V místě napojení nové komunikace do stávající je umožněna realizace obratiště pro potřebu obracení vozidel (např. hasičů, aut pro svoz komunálního odpadu a zimní údržby komunikací).

Sousední pozemky budou na místní komunikaci napojeny pomocí samostatných sjezdů. Při oplocení parcel, umístění pilířů, nádob na odpady, výsadbě stromů budou respektovány rozhledové poměry na samostatných sjezdech.

Vjezdy na pozemky budou řešeny v optimální poloze vzhledem ke komunikaci dopravní obsluhy, přidruženému prostoru technické infrastruktury a orientaci objektu stavby hlavní.

Nároky na dlouhodobá a krátkodobá parkovací stání budou realizovány na vlastních pozemcích stavebníka.

Podrobnosti komunikací a jejich parametry budou řešeny v navazujících projektech. Projekt komunikace bude zpracován projektantem s autorizací na projektování pozemních komunikací.

4.2 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Vodohospodářské řešení

Obec Vráto je napojena na vodovod Dubičné – Rudolfov z vodojemu Dubičné 5000 m³ (462.00/457.00). Území řešené územní studií bude napojeno na tuto stávající infrastrukturu v místě Vráteckého mostu. Tato infrastruktura bude vedena v ploše veřejného prostranství a v ploše navržené komunikace. Do doby vybudování této sítě je možné v tomto území řešit zásobování pitnou vodou z domovní studny (podmínkou je odpovídající kvalita pitné vody).

Kanalizace

Obec má vybudovanou oddílnou kanalizaci. Splašková kanalizace je kanalizačním sběračem PVC 300 napojena na kanalizaci obce Hlinsko a dále přes kanalizaci města České Budějovice na ČOV České Budějovice. Dešťové vody jsou svedeny do místní vodoteče Vráteckého potoka.

U plochy SO.3b smíšené obytné územní plán Vráto, v platném znění stanovuje podmínku, že „v této ploše budou vybudovány maximálně 4 RD. Odkanalizování je možno provést formou domovní ČOV – ideálně 1 společná ČOV pro všechny RD.“

Odkanalizování plochy SO.3b tak lze v souladu s územním plánem řešit několika způsoby.

- Napojení na stávající kanalizaci Vráto, resp. dále kanalizaci obce Hlinsko a dále přes kanalizaci města České Budějovice na ČOV České Budějovice.
- U každého rodinného domu realizovat ČOV s recipientem Vráteckého potoka.
- Realizovat společnou ČOV pro všechny rodinné domy.
- U každého rodinného domu realizovat jímku nebo septik.

Do doby vybudování kanalizace, lze řešit odkanalizování individuálně.

Co se týká odkanalizování plochy SO.3a platí shodné jako u plochy SO.3b.

Energetická koncepce

Pro řešení území byl realizován vedení elektrické energie. Nová výstavba tak bude napojena do tohoto stávajícího vedení.

Zásobování teplem a plynem

Plynofikace řešeného území není navrhována. Vytápění objektů bude řešeno individuálně.

Odpadové hospodářství

Hospodaření s odpady je realizováno v souladu s programem odpadového hospodářství obce. Likvidace domovního odpadu v řešeném území bude zajišťována prostřednictvím sběrných nádob a kontejnerů tříděného odpadu. Umístění stanoviště nádob na odpad bude splňovat technické, hygienické, estetické a bezpečnostní podmínky. Nádoby budou umístěny tak, aby neohrožovaly bezpečnost silničního provozu a byly přístupné při naplňování i pro odvoz a vyprazdňování.