

# ÚS Vráto - lokality BC.2/U a BC.6/U v k.ú. Vráto

## A. Textová část



|                       |   |
|-----------------------|---|
| <b>objednatel:</b>    | Jauker Radim Ing., K sídlišti 1166/25, Podolí, 14000 Praha 4<br>Minařík Vladimír, Kunratická 1810, Liberec XXX -<br>Vratislavice nad Nisou, 46311 Liberec   |
| <b>zhotovitel:</b>    | Brůha a Krampera, architekti, spol. s r.o.<br>Riegrova 1745/59, 370 01 České Budějovice 3<br>zastoupený: Ing. arch. Jiří Brůha,<br>Zodpovědný projektant: Ing. arch. Jiří Brůha,<br>Ing. Veronika Picková |
| <b>číslo zakázky:</b> | 17-007  |
| <b>datum:</b>         | leden 2018  |



**Obsah:**

|  |           |
|--|-----------|
| <b>a) Vymezení plochy, hlavní cíle řešení.....</b>   | <b>5</b>  |
| a.1. Vymezení řešeného území .....   | 5         |
| a.2. Hlavní cíle řešení.....   | 5         |
| <b>b) Podmínky pro vymezení a využití pozemků .....</b>  | <b>5</b>  |
| b.1. Podmínky vyplývající z ÚP .....   | 5         |
| <b>c) Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury.....</b>                       | <b>8</b>  |
| <b>d) Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území.....</b>  | <b>8</b>  |
| d.1. Podmínky vyplývající z ÚP .....   | 8         |
| d.2. Podmínky vyplývající z památkové ochrany území .....  | 9         |
| <b>e) Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí .....</b>  | <b>9</b>  |
| e.1. Řešení zeleně .....   | 9         |
| e.2. Vyhodnocení odnětí ZPF .....  | 9         |
| e.3. Vyhodnocení odnětí PUPFL.....   | 9         |
| e.4. Vymezení ploch přípustných pro dobývání ložisek nerostů a ploch pro jeho technické zajištění .....          | 9         |
| <b>f) Podmínky pro ochranu veřejného zdraví.....</b>   | <b>10</b> |
| f.1. Požární ochrana a ochrana obyvatelstva.....   | 10        |
| f.2. Ochrana veřejného zdraví .....  | 10        |
| <b>g) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření .....</b>                               | <b>10</b> |
| <b>h) Druh a účel umísťovaných staveb, urbanistická koncepce.....</b>  | <b>10</b> |
| <b>i) Podmínky plošné a prostorové regulace .....</b>  | <b>11</b> |
| i.1. Regulační prvky plošného uspořádání .....   | 11        |
| i.2. Podmínky plošné a prostorové regulace .....   | 13        |
| <b>j) Podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, nakládání s odpady.....</b> | <b>15</b> |
| j.1. Návrh řešení dopravy .....  | 15        |
| j.2. Vodohospodářské řešení .....  | 17        |
| j.3. Zásobování elektrickou energií, rozvody NN .....  | 18        |
| j.4. Veřejné osvětlení.....  | 19        |
| j.5. Zásobování plynem .....   | 19        |
| j.6. Nakládání s odpady.....   | 19        |
| j.7. Slaboproudé rozvody .....   | 19        |
| <b>k) Podmínky pro vymezená ochranná pásma, limity území.....</b>  | <b>20</b> |
| <b>l) Podmínky pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability .....</b>                    | <b>20</b> |

Zkratky použité v textu:

|                  |   |
|------------------|---|
| ÚP               | Územní plán Vráto, zpracovatel:<br>A + U Design s.r.o., U Černé věže 9, České Budějovice, nabytí účinnosti 29.10.2010                                     |
| zm.č.1 ÚP        | Změna č. 1 ÚP Vráto, zpracovatel:<br>Brůha a Krampera, architekti, spol. s r.o., Riegrova 1745/59, 370 01 České Budějovice 3, nabytí účinnosti 23.09.2016 |
| zm.č.2 ÚP        | Změna č. 2 ÚP Vráto, zpracovatel:<br>Brůha a Krampera, architekti, spol. s r.o., Riegrova 1745/59, 370 01 České Budějovice 3, nabytí účinnosti 20.10.2017 |
| ÚS               | Územní studie „Vráto - lokality BC.2/U a BC.6/U“  |
| ZPF              | Zemědělský půdní fond   |
| k.ú.             | katastrální území   |
| stavební pozemek | pozemek nebo soubor pozemků (ve vlastnictví jednoho vlastníka) vymezený a určený k umístění stavby  |

## **a) Vymezení plochy, hlavní cíle řešení**

### **a.1. Vymezení řešeného území**

Řešené území se nachází ve správním území obce Vráto v katastrálním území Vráto. Lokalita BC.2/U o výměře 0,765 ha, BC.6/U o výměře 1,43 ha, které je předmětem řešení předložené studie, se rozkládají ve východní části obce podél silnice II. třídy – II/634, která se nachází podél jižní hranice řešeného území.

V územním plánu Vráto je území vymezeno jako plochy bydlení – bydlení čisté.

Jižní hranice lokality navazuje na zastavěné území a stávající silnici II/634, západní hranice lokality navazuje na zastavitelné území – na plochu veřejných prostranství VP.2/U. Sever lokality tvoří vedení VN 22kV. Sever a východ lokality navazuje na plochy zemědělské – orná půda.

Řešená lokalita je mírně svažité, na kótách 447,50– 439,50 m.n.m. V prostoru podél silnice II/634 se nachází vzrostlá zeleň, z důvodu navrhované komunikace bude jeden strom vykácen.

Řešené území je rozšířeno oproti zadání na jihu území:

- 1) Do řešeného území je přidán pozemek parc. č. 338/4, vlastníkem je investor a objednatel ÚS, tímto se zpřesňuje (zvětšuje) zastavitelná plocha BC.2/U dle ÚP;
- 2) Řešené území se propojuje se stávajícím chodníkem podél silnice II/634 tak, aby chodci nemuseli přecházet frekventovanou silnici a mohli bezpečně dojít k přechodu (pozemek parc. č. 484/20).

### **a.2. Hlavní cíle řešení**

Účelem územní studie je zejména:

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

ÚS prověřuje využití dvou lokalit BC.2/U a BC.6/U, kde projevil zájem investor o rozvoj v tomto území. Prověřením stavu vzešla nutnost doplnění regulací v řešených lokalitách tak, aby byl v nově tvořené obytné části zachován na stavebních pozemcích dostatečný podíl zeleně a byly dodrženy dostatečné odstupy mezi jednotlivými objekty.

Pro pozemky navazující na volnou krajinu se stanovuje – pro obě lokality BC.2/U a BC.6/U - max. zastavěnost stavebních pozemků pro bydlení 25% na pozemcích o ploše min. 800 m<sup>2</sup>. Zbývajících min. 75% z výměry pozemku zůstane nezastavěných, vyčleněných pro soukromou zeleň. Pro ostatní pozemky obou lokalit BC.2/U a BC.6/U se stanovuje max. zastavěnost stavebních pozemků pro bydlení 35%. Zbývajících min. 65% z výměry pozemku zůstane nezastavěných, vyčleněných pro soukromou zeleň.

Doplněním regulativ v území jsou vytvořeny předpoklady pro realizaci příjemného obytného prostředí.

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

Podmínky pro vymezení a využití území vyplývají především z platného ÚP.

### **b.1. Podmínky vyplývající z ÚP**

Územní plán Vráto, který zpracovala firma A + U Design s.r.o., U Černé věže 9, České Budějovice pod vedením Ing. arch. Jiřího Brůhy vydaný Zastupitelstvem obce Vráto, nabyl účinnosti 29.10.2010.

ÚP řeší celé správní území obce Vráto.

V platnosti jsou už i zm. 1 ÚP (nabytí účinnosti 23.09.2016) a zm. 2 ÚP (nabytí účinnosti 20.10.2017), které ÚS plně respektuje.

Územní plán vymezuje zastavěné území, předkládá koncepci rozvoje území celé obce, ochrany a rozvoje hodnot, stanovuje urbanistickou koncepci včetně vymezení zastavitelných ploch, koncepci veřejné infrastruktury (včetně podmínek pro její umístění) a koncepci uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability a stanovuje podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití. Ve vymezených lokalitách stanovuje povinnost prověření lokality zpracováním územních studií.

Řešené území vymezuje dvě zastavitelné plochy smíšené obytné BC.2/U a BC.6/U a plochy dopravní infrastruktury – silnice II. třídy (II/634).

**Z územního plánu**, kapitoly f) „Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek krajinného rázu“ **vyplývá**:

Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití z ÚP – citace:

### **f.1. Plochy bydlení - Bydlení čisté (BC.)**

*Hlavní využití:*

*Zastavitelné území pro obytné a s nimi související zařízení, činnosti a děje poskytující služby zejména pro bydlení, převážně v nízkopodlažních rodinných, řadových domech, případně S ohledem na urbanistickou koncepcí 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. 800 m<sup>2</sup>.*

*Přípustné využití:*

*Přípustné jsou rovněž činnosti, děje a zařízení poskytující zejména nevýrobní služby zdravotní, sociální, vzdělávací, ubytovací, stravovací, občanské vybavenosti, sportovní a rekreační, včetně veřejných prostranství, 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 využitím. Dále činnosti, děje a zařízení technické a dopravní vybavenosti 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 a řadových domů, nebo jedno nadzemní podlaží s možností podsklepení nebo nadstavby podkroví.*

*Pro tyto plochy je stanovena zastavitelnost u rodinných navazujících na volnou krajinu maximálně 25%, u rodinných domů individuálních maximálně 35%, u řadových domů maximálně 60%, přičemž do zastavěných ploch se nezapočítávají malé vodní plochy (včetně bazénů) a plochy zadržující vegetačními tvárnicemi.*

*Umístění nově navržené chráněné bytové výstavby musí respektovat jednotlivá ochranná pásma*

(např. OP dopravních tras, OP nadzemního vedení VN a trafostanic, OP chovu živočišné výroby zemědělských areálů). Pro plochu BC.5. platí to, že umístění objektu RD musí být mimo vymezenou izofonu nadlimitního hluku z dopravy nebo v dalším stupni projektové dokumentace musí být prokázána dostatečná ochrana proti nadlimitnímu hluku z dopravy.

Musí být zajištěna likvidace srážkových vod vzniklých dopadem na stavby a zpevněné plochy dle legislativy v platném znění, tj, přednostně zasakováním nebo zadržováním srážkových vod na pozemcích.

### **f.13. Plochy dopravní infrastruktury –silnice II. a III. třídy (DI/II..., DI...)**

Hlavní využití:

Plochy pro silnice II. třídy.-sběrné komunikace: území pro silnice a komunikace II. třídy jimiž se rozumí území hlavních dopravně nadřazených sběrných komunikací, určených pro soustředěný dopravní provoz – funkční skupiny B

Plochy pro silnice III. tříd-sběrné komunikace: území pro silnice a komunikace III. třídy jimiž se rozumí území hlavních dopravně nadřazených sběrných komunikací, určených pro soustředěný dopravní provoz – funkční skupiny B

Přípustné využití:

Objekty a dopravní zařízení související se silnicí II. a III. třídy jako například plochy mimoúrovňových křižovatek, sjezdy, mostní objekty, propustky, retenční nádrže, tělesa násypů, zářezů komunikací, protihluková opatření apod.

Podmíněně 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 mimoúrovňových křižovatek a těles komunikací a dopravních staveb.

Podmíněně 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.

Podmíněně přípustné je využití pro prvky ÚSES a v případě, že v některých těchto plochách jsou prvky ÚSES vymezeny, budou preferovány před ostatním podmíněně přípustným využitím. Rekultivace rušených částí ploch dopravní infrastruktury na ZPF, zeleň či cyklostezky. To vše s podmínkou, že nebude ohroženo ani omezeno hlavní využití plochy. Podmíněně přípustné je využití pro stavbu dálnice D3 (plocha DI-D3) pouze v místě překryvu funkcí, a to za podmínky zajištění koordinace obou záměrů a že nedojde k zamezení či ztížení podmínek realizace ani jednoho z nich. Realizace objektů výroby a skladování na ploše VS.1 a objektů výroby a skladování – komerční na ploše VSK.4 bude možná až po kolaudaci komunikace nižší třídy související s realizací dálnice D3 v daném úseku.

Nepřípustné využití:

Ostatní objekty, zařízení a činnosti, které by mohly ohrozit dodržení hygienických, bezpečnostních a technických předpisů a norem.

Podmínky prostorového uspořádání:

Veškerá činnost při budování komunikace nižší třídy související s realizací dálnice (DI.X) v bezpečnostním pásmu dálkového vodovodu musí být písemně odsouhlasena vlastníkem vodovodu, nebo jeho provozovatelem. Podmínka zajištění mimoúrovňového křížení s koridorem dálnice D3.

### **f.14. Plochy dopravní infrastruktury – komunikace místní (MK.)**

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%.

**▪ Rozsah zpracování**

ÚS je zpracována dle § 30 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a přiměřeně v rozsahu dle přílohy č. 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů. ÚS je zpracována v souladu s OOP.

V rámci zpracování návrhu ÚS nevyplývala ve smyslu přílohy č. 11 vyhl. č. 500/2000 Sb., v pl. znění, potřeba stanovit pořadí změn v území (etapizaci).

**▪ ÚS obsahuje:**

A. Textovou část

B. Grafickou část:

**B1 Situace širších vztahů** s návazností na sousední území s vyznačením hranice řešeného území (měř. 1: 5 000)

**B2 Zákres do katastrální mapy** (měř. 1 : 1000)

**B3 Hlavní výkres** s hranicí řešené plochy, vymezení a využití jednotlivých stavebních pozemků s graficky znázorněnými objemovými a prostorovými regulativy, včetně řešení napojení na technickou infrastrukturu a řešení dopravy (měř. 1 : 1000)

**B4 Výkres veřejné dopravní a technické infrastruktury** (měř. 1 : 1000)

**B5 Výkres majetkoprávních vztahů** (měř. 1: 1000)

**B6 Architektonický výkres** s urbanistickým řešením ploch, navrženou zástavbou, ochrannými pásmy a limity (měř. 1:1000)

**c) Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury**

Zákres sítí vychází z existence sítí obdržené od správců sítí. V obou lokalitách se inženýrské sítě navrhuje nové.

Území je dotčeno ochrannými pásmy sítí – ochranným pásmem radioreléové trasy, ochranným pásmem radiospojů, ochranným pásmem el. energie 22kV, ochranným pásmem dopravních staveb,

Celé řešené území se nachází v PVO Třebotovice – ochranném pásmu radiolokačního prostředku Třebotovice a v území s archeologickými nálezy III. kategorie.

**d) Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území****d.1. Podmínky vyplývající z ÚP**

Architektonické a urbanistické hodnoty nejsou řešením územní studie dotčeny. V řešeném území nejsou evidovány nemovité kulturní památky zapsané v ústředním seznamu.



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

Dotčené území lze označit podle zák. č. 20/1987 Sb. O Státní památkové péči v platném znění jako území s archeologickými nálezy. To znamená, že při jednotlivých stavebních aktivitách může dojít k porušení pozůstatků pravěkého, raně středověkého a středověkého osídlení. Proto se ukládá jednotlivým investorům, aby v případě zástavby zajistili provedení záchranného archeologického výzkumu některou z oprávněných institucí při samotných stavebních pracích.

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

Celý prostor má charakter zastavitelného území, neboť navazuje na okolní zástavbu obce Vráto. Obě lokality mají přímou vazbu na přírodní prostředí. Pozemky, které navazují na volnou krajinu, mají minimální velikost 800 m<sup>2</sup>. Kácení vzrostlých dřevin bude omezeno na nezbytně nutnou plochu pro místní komunikaci s jednostranným chodníkem.

### **e.1. Řešení zeleně**

#### Stav

V řešeném území se nachází vzrostlá zeleň podél silnice II/634. Vlivem navržením páteřní komunikace dojde zde ke kácení celkem 1 vzrostlého stromu (max. 2 vzrostlých stromů). Tyto dřeviny budou nahrazeny novou výsadbou na předem určeném místě. Pozemky obou lokalit jsou v současné době využívány jako ZPF – orná půda.

#### Návrh

Návrh zeleně vychází z celkového architektonického návrhu členění řešeného území. Navrženou zeleň je možné rozdělit do dvou skupin:

- Veřejná prostranství - zeleň
- Plochy pro bydlení – smíšené obytné

Veřejná prostranství - zeleň – jedná se o plochy zelených pásů podél komunikací, nebo mezi pozemky. V těchto plochách je možné umístit liniovou zeleň a to vždy s ohledem na polohy vjezdů na jednotlivé stavební pozemky a zejména jejich rozhledové poměry.

Plochy pro bydlení – smíšené obytné - jedná se o stavební pozemky, které jsou určeny k zastavění maximálně ze 25 - 35%, zbývající plocha (min. 65 - 75%) bude využívána jako soukromé zahrady.

### **e.2. Vyhodnocení odnětí ZPF**

Vyhodnocení důsledků rozvoje řešeného území na zemědělském půdním fondu je provedeno v rámci platného územního plánu. Celé řešené území obou lokalit se nachází na IV. třídě ochrany zemědělského půdního fondu.

K záboru půdy náležící do ZPF je nezbytný souhlas s odnětím půdy příslušného orgánu ochrany ZPF, který je potřebný k vydání rozhodnutí podle zvláštních předpisů - § 9 odst.1-6 zákona. č. 334/1992 Sb. v platném znění.

#### Údaje o skutečných investicích do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti

Žádné investice do půdy za zlepšení půdní úrodnosti 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.

### **e.3. Vyhodnocení odnětí PUPFL**

Řešením urbanistické studie nedojde k odnětí PUPFL, nedojde k dotčení vzdálenosti 50m od okraje lesa.

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

Dle ložiskové ochrany Geofondu České republiky se v řešeném území nenacházejí žádná ložisková území ani se zde nenachází žádná poddolovaná území.

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

### **f.1. Požární ochrana a ochrana obyvatelstva**

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 ÚP.

Při zpracování požárně bezpečnostního řešení bude vycházeno z požadavků Vyhl.č. 246/2001Sb. o požární prevenci a příslušných norem, především ČSN 73 0802 Požární bezpečnost staveb – nevyrobní objekty. Navrhovaný dopravní skelet umožňuje pohyb a otáčení vozidel požární ochrany. Odstupy a příjezd k jednotlivým objektům bude předmětem projektové dokumentace jednotlivých objektů a areálů. Požárně nebezpečný prostor jednotlivých domů nebude zasahovat na cizí pozemky. Na vodovodních řadech jsou umístěny podzemní hydranty, které slouží k požárním a k provozním účelům.

### **f.2. Ochrana veřejného zdraví**

Požadavky na kvalitu obytného prostředí a ochranu před hlukem v řešené lokalitě vychází ze zákona č. 258/2000 Sb. O ochraně veřejného zdraví, v platném znění a o změně některých souvisejících zákonů a zároveň nařízení vlády ČR č. 272/2011 o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací v platném znění, které stanovuje hodnoty hygienických limitů pro hluk ve venkovním i vnitřním prostředí.

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

Do řešeného území nezasahují žádné veřejně prospěšné stavby ani žádná veřejně prospěšná opatření.

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

Územní studie je zpracována na základě žádosti soukromého investora. Urbanistická koncepce v řešeném území vychází z charakteru, konfigurace a místních podmínek území. Studie respektuje podmínky vyplývající z územního plánu obce Vráto a ze současné podoby nově vytvářené obytné čtvrti. Veřejné prostranství VP.2/U, které se nachází podél západní hranice řešeného území bude určena pro obyvatele obce i řešené lokality.

V rámci řešeného území budou umísťovány rodinné domy na samostatných stavebních pozemcích, dopravní a technická infrastruktura včetně parcelace je navržena – viz grafická část.

Řešené území je rozčleněno na 24 stavebních pozemků, v grafické části jsou pozemky očíslovány a je uvedena jejich výměra. Lokalita BC.2/U: pozemky 1 – 8, lokalita BC.6/U: pozemky č. 9-24.

Jednotlivé pozemky jsou situovány podél páteřní komunikace o uličním profilu 11,5 m v rámci kterého jsou umístěny jízdni pruhy, jednostranný chodník a zelený pás, východní řada pozemků jsou dopravně obslouženy ze čtyř sjezdů o uličním profilu 5,5 m. V zeleném pásu jsou umístěny podélné parkovací stání – celkem 7 včetně jednoho pro osoby zdravotně postižené. Navržené vjezdy na pozemky budou v navazujících PD upřesněny.

Navržené stavební pozemky mají nejčastěji obdélníkový půdorys, plošně v rozmezí 653-921 m<sup>2</sup>.

Pro budoucí výstavbu v řešeném území územní studie doplňuje a zpřesňuje podmínky uvedené v ÚP podrobnými regulativy (viz. níže). V řešené lokalitě jsou stavební objekty uvažovány ve formě individuálních rodinných domů (RD), s přípustnými doplňkovými stavbami ke stavbě hlavní.

Pro dosažení požadovaného charakteru zástavby studie vymezuje zastavitelné plochy navrhovaných pozemků stavebními hranicemi, nastavuje maximální podlažnost, reguluje maximální zastavěnost navržených stavebních pozemků a výšku zástavby.

Řešená lokalita včetně nově navrhovaného komunikačního napojení na silnici II/634 se nachází na parcelách p.č. 338/4, 338/22, 338/23, 338/24, 338/25, 338/35, 484/1, 484/20.

Plocha lokality je zemědělsky využívána, jedná se o ornou půdu, bez dřevinných porostů, pouze podél silnice II/634 se nachází několik vzrostlých stromů. Navrhovaným řešením bude nutné 1 strom pokácet. Z jižní strany řešené území navazuje na zástavu rodinných domů (na protější straně silnice II/634). Limitem v území je stávající vzdušné vedení elektrické energie VN 22kV podél severní

hranice území zakončené ve zděné trafostanici, která je umístěná mimo řešené území na pozemku p.č. st. 337/1.

Podmínky pro napojení staveb na technickou infrastrukturu budou řešeny v rámci navazujících PD. Ve výkresové části jsou orientačně zakresleny místa napojení na vodohospodářské sítě a plynovod.

#### Celková sumarizace

|   |         |
|---|---------|
| Plocha řešeného území.....                            | 2,22 ha |
| Plocha navržených stavebních pozemků (č.1-24) .....   | 1,90 ha |
| Plocha navržených komunikací (vč. chodníků) .....     | 0,25 ha |
| Plocha navržených veřejných prostranství - zeleň..... | 0,06 ha |

V rámci územní studie se vymezuje celkem 24 stavebních pozemků, bilance medií jsou prováděny na 24 pozemků. Výpočet bude prováděn pro 84 obyvatel.

## **i) Podmínky plošné a prostorové regulace**

### **i.1. Regulační prvky plošného uspořádání**

V rámci řešeného území se vymezují následující plochy s rozdílným způsobem využití.

#### **i.1.1. Plochy bydlení – bydlení čisté**

##### Hlavní využití:

Zastavitelné území pro obytné a s nimi související zařízení, činnosti a děje poskytující služby zejména pro bydlení, převážně v nízkopodlažních rodinných domech. 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. 800 m<sup>2</sup>.

##### Přípustné využití:

Přípustné jsou rovněž činnosti, děje a zařízení poskytující zejména nevýrobní služby zdravotní, sociální, vzdělávací, ubytovací, stravovací, občanské vybavenosti, sportovní a rekreační, včetně veřejných prostranství, 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 využitím. Dále činnosti, děje a zařízení technické a dopravní vybavenosti nezbytné pro obsluhu území.

##### 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:

- Pro pozemky navazující na volnou krajinu - jedno nadzemní podlaží (dále jen NP), s možností podsklepení zapuštěnými sklepy nebo využití podkroví s nadstavbou.
- Pro ostatní pozemky  
2 NP bez možnosti podsklepení zapuštěnými sklepy a bez možnosti využití podkroví, nebo 1 NP s možností podsklepení zapuštěnými sklepy nebo využití podkroví.

Výšková regulace: Výšková hladina zástavby musí respektovat okolní zástavbu. Pro tyto plochy je stanovena zastavitelnost u rodinných domů navazujících na volnou krajinu maximálně 25%, u rodinných domů individuálních maximálně 35%, přičemž do zastavěných ploch se nezapočítávají malé vodní plochy (včetně bazénů) do 20 m<sup>2</sup> a plochy zadržující vegetačními tvárnici.

Musí být zajištěna likvidace srážkových vod vzniklých dopadem na stavby a zpevněné plochy dle legislativy v platném znění, tj, přednostně zasakováním nebo zadržováním srážkových vod na pozemcích.

V rámci výstavby navržených domů a stavebních pozemků budou navržena odstavná parkovací stání na vlastních pozemcích (řešeno individuálně v rámci navazující dokumentace). Počty parkovacích stání jsou stanoveny legislativou, jsou požadována min. **2 parkovací stání** (nekryté, kryté či garážové) na jeden stavební pozemek.

Podrobná definice regulativ je uvedena v kapitole „**i.2. Podmínky plošné a prostorové regulace**“.

### **i.1.2. Plochy veřejných prostranství – zeleň**

#### Hlavní využití:

Plochy veřejné zeleně, parků, parkově upravená veřejně přístupná prostranství, slouží zejména jako zázemí pro odpočinek a rekreační aktivity. Zeleň zřizovaná za účelem urbanistického, architektonického, optického a hygienického účelu a důvodu.

#### Přípustné využití:

Součástí těchto ploch jsou rovněž chodníky, stezky pro pěší a cyklisty, městský mobiliář, dětská hřiště a stavby drobné architektury. Zřizovat a provozovat zařízení a sítě technické infrastruktury, nezbytné pro funkci a provoz města, za předpokladu, že budou citlivě začleněny do tohoto území, drobné církevní a kulturní stavby za předpokladu, že svým charakterem a doprovodnými funkcemi (parkování, rozptylové prostory), nenaruší charakter tohoto území a majoritu zeleně, přípustné jsou umělé vodní plochy vyžadující technické zázemí. Přípustné je umísťovat účelové komunikace pro obsluhu přilehlých parcel, chodníky pro pěší.

#### Nepřípustné využití:

Nepřípustné je využití, které narušuje majoritu zeleně. Nepřípustná je jakákoliv činnost, která by svým charakterem narušovala obytné prostředí okolní bytové zástavby.

#### Podmínky prostorového uspořádání:

Nestanovují se.

### **i.1.3. Plochy dopravní infrastruktury – komunikace místní (MK.)**

#### 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)

Území určené pro dopravu v pohybu na pozemních komunikacích :

- **místní obslužná komunikace zóna 30**: území pro místní komunikace, jimiž jsou veřejně přístupné komunikace
- **chodník**: část pozemní komunikace, která slouží chodcům k přesunu po délce komunikace

#### 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%.

V rámci územní studie se vymezují následující plochy dopravní infrastruktury.

a) Obslužná komunikace obousměrná zóna 30 – šířka obousměrného jízdního pruhu 6,5 m = pátevní komunikace, celkový uliční profil = 11,5 m

b) chodníky – podél obousměrné komunikace je navržen jednostranný chodník o šířce 2,25 m.

c) doprava v klidu – parking

V rámci ÚS je vymezeno celkem 7 podélných parkovacích stání včetně jednoho pro tělesně postižené osoby (viz. grafická část).

## **i.2. Podmínky plošné a prostorové regulace**

Regulační prvky jsou graficky znázorněny v grafické části územní studie.

Prostorové a objemové regulativy pro zástavbu jsou v ÚS stanoveny při převzetí podmínek uvedených v kapitole f) výrokové části OOP, s ohledem na charakter zástavby jsou podrobněji specifikovány, upraveny a doplněny.

- **Způsob využití pozemků**

Navrhovaná lokalita bude určena pro bydlení – bydlení čisté (viz. ÚP „BC-Plochy bydlení – bydlení čisté“)

- **Druh objektu na stavebním pozemku**

- **V návaznosti na volnou krajinu**

- o izolované rodinné domy s I. NP (nadmenní podlaží), s možností podsklepení
- o izolované rodinné domy s I. NP a obytným podkrovím, s možností podsklepení
- o izolované rodinné domy s I. NP bez obytného podkroví, bez podsklepení včetně doplňkových objektů, přístřešků a garáží.

- **Bez návaznosti na volnou krajinu**

- o izolované rodinné domy s I. NP (nadmenní podlaží), s možností podsklepení
- o izolované rodinné domy s I. NP a obytným podkrovím, s možností podsklepení
- o izolované rodinné domy s I. NP bez obytného podkroví, bez podsklepení
- o izolované rodinné domy se II. NP, bez obytného podkroví, bez možnosti podsklepení včetně doplňkových objektů, přístřešků a garáží.

Pro územní studii jsou stanoveny tyto regulační prvky:

**i.2.1. Parcelace pozemků** vychází z údajů Katastru nemovitostí, přičemž některé stavební pozemky jsou tvořeny z více pozemků ve vlastnictví jednoho majitele, proto je v grafické části vyznačeno i rozhraní jednotlivých stavebních pozemků.

V případě reparcelace a vzniku nových stavebních pozemků, je vždy nutné zachovat principy komunikační kostry, doložit zákres do situace s předpokládaným novým dělením bloku, dodržet minimální šířky a hloubky umožňující umístění navrhované stavby a zachovat zákonné odstupy u všech stavebních pozemků. Výměra každého stavebního pozemku, který navazuje na volnou krajinu, po případné reparcelaci musí být **minimálně 800 m<sup>2</sup>**, přičemž stavební pozemek může být tvořen více pozemky ve vlastnictví jednoho majitele.

**i.2.2. Procento zastavitelnosti** – stanovuje maximální plochu stavebního pozemku možnou k zastavění objekty, včetně všech zpevněných ploch, udává se v procentech, přičemž do zastavěných ploch se nezapočítávají malé vodní plochy (včetně bazénů) do 20 m<sup>2</sup> a plochy zadlážděné vegetačními tvárnici.

- u jednotlivých stavebních pozemků s využitím „plochy pro bydlení - smíšené obytné“ se stanovuje maximální zastavitelnost: - bez návaznosti na volnou krajinu max. 35%.
  - v návaznosti na volnou krajinu max. 25%
- stavební pozemek může být tvořen více pozemky ve vlastnictví jednoho majitele.

### i.2.3. Výška zástavby

Udává maximální nepřekročitelnou výšku zástavby v počtu plných podlaží (hodnota udaná římskou číslicí – I).

V případě možného obytného podkroví je v grafické příloze vyznačeno matematické znaménko +.

V případě možnosti podsklepení v grafické příloze vyznačeno matematické znaménko - .

Podkroví (I+) se mezi plná podlaží započítává v případě, když se jeho využitelná plocha (tj. nad níž je světlá výška místnosti větší než 2,30 m) rovná více než 2/3 plochy pod ním ležícího plného podlaží. Nadstavba podkroví je přípustná maximálně do výšky 1,3 m nad úroveň stropu posledního plného podlaží.

Výška zástavby stanovená touto studií:

- Pro pozemky navazující na volnou krajinu jsou přípustné nižší objekty:
  - **max. výška RD** je stanovena jako **I.NP s podkrovím (tj. I+)** a **I.NP s podsklepením (tj. I-)**, možné je i **I.NP bez podkroví a bez podsklepení (tj. I)**
- Pro pozemky nenavazující na volnou krajinu:
  - **max. výška RD** je stanovena jako **II. NP bez podkroví a bez podsklepení (tj. II)**, přípustné jsou nižší objekty, tzn. **I.NP s podkrovím (tj. I+)** a **I.NP s podsklepením (tj. I-)** možné je i **I.NP bez podkroví a bez podsklepení (tj. I)**

- **podsklepení je přípustné i u doplňkových objektů**

- **maximální výška hřebene** (u rovných střech = výška atiky) je označena písmenem V, stanovuje se na **max. 8 m** nad původní terén.

- úroveň podlahy (±0) 1. NP bude **max. 0,9 m** nad úrovní původního terénu

### i.2.4. Regulace polohy (v grafické části )

Umístění stavby rodinného domu jako stavby hlavní bude respektovat hranice zastavitelné plochy, jejíž definování vychází z požadavků na vzájemné odstupy staveb uvedené ve vyhlášce 501/2006 Sb. v platném znění o obecných požadavcích na využívání území.

Vzhledem k tomu, že většina pozemků je protáhlého, obdélníkového charakteru, doporučuje se orientace hlavního i vedlejšího objektu na pozemku takto: delší stranu hlavního (vedlejšího) objektu orientovat rovnoběžně (osa východ - západ) s delší stranou pozemku (viz grafická část – orientační poloha RD).

Dále se doporučuje prostřídání západní a východní polohy objektů RD na pozemku se severním nebo jižním sousedním pozemkem (viz grafická část – orientační poloha RD) tzv. cik - cak efekt.

Zastavitelná plocha pro RD je vymezena minimálními odstupy od hranic stavebního pozemku definovanými vymezenou **stavební hranicí**.

- **stavební hranice** – udává rozhraní mezi zastavitelnou a nezastavitelnou částí pozemku

- je nepřekročitelná
- je podkročitelná směrem dovnitř bez omezení,
- ve všech případech je nutno dodržet zákonem stanovené odstupy.

Pouze po odsouhlasení správce sítí (E.ON česká republika s r.o.) a technické úpravě stávajícího vedení el. energie VN 22kV, bude možné prodloužit stavební hranice a zvětšit plochu pro hlavní a vedlejší stavební objekty (viz grafická část).

Před vjezdem do garáže, tvoří-li součást hlavního objektu, nebo i před samostatnou garáží či krytým odstavným parkovacím stáním (parkovací stání kryté z boku či shora) musí být zachován prostor o šíři **min. 5,0 m** od uliční hranice pozemku (odstavení dalšího vozidla před garáží či parkovacím stáním).

V případě garáží či krytých parkovacích stání musí být zachovány odstupy od společných hranic stavebních pozemků dle požadavků stanovených stavebním zákonem (ve smyslu příslušných vyhlášek) tzn. min. 2,0 m, nedohodnou-li se vlastníci sousedních pozemků jinak (např. v případě výstavby 2 garáží či krytých parkovacích stání na hranicích pozemků).

**Zastavitelná plocha pro doplňkové objekty** – vymezuje prostor pro umístění staveb, které plní doplňkovou funkci ke stavbě hlavní (tzn. pergoly, sklady zahradního nářadí, přístřešky pro automobil, garáže, zimní zahrady, bazény do 20 m<sup>2</sup> zastavěné plochy apod. tzn. stavby o max. jednom NP do 25 m<sup>2</sup> a do 5,0 m výšky, nepodsklepené).

Zastavitelná plocha pro doplňkové objekty je vymezena minimálními odstupy od navrhovaných hranic pozemků takto: 5,0 m od hranic pozemků sousedících s navrhovanou obslužnou komunikací, 2,0 m od ostatních hranic, ve výjimečných případech vymezených v grafické části a za předpokladu, že se vlastníci sousedních pozemků dohodnou a stavební úřad schválí výjimku, je možné doplňkovou stavbu umístit na hranici stavebního pozemku.

#### **i.2.5. Požadavky na oplocení**

Udává přípustnost, rozsah, tvar a použitý materiál oplocení části stavebního pozemku, která je ve styku nebo v přímé viditelnosti z veřejného prostranství nebo veřejného komunikačního prostoru.

Výška oplocení – max. 1,5 m.

Materiál: zdivo, dřevo, kov, tahokov. Vzhled oplocení musí ladit s prvky a materiály objektů RD.

Oplocení nesmí svým rozsahem, tvarem a použitým materiálem narušit charakter stavby na oplocovaném pozemku a jejího okolí.

Oplocení uvnitř vnitroblokového prostoru není regulováno.

#### **i.2.6. Tvary střech, sklon střech, orientace hřebene střech, materiálové řešení**

Sklon střechy je definován spádem střešních rovin nebo střešní roviny a udává se ve stupních:

- pro objekty s funkčním využitím plochy *bydlení* – *bydlení čisté* je dáno:

Tvary ani typy střech nejsou regulovány, povolený sklon střech 0°-40°. Materiálové řešení není limitováno.

Doporučení: Vzhledem k obdélníkovým pozemkům je doporučen orientace hřebene střech u hlavních i vedlejších objektů

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

#### **j.1. Návrh řešení dopravy**

Lokalita je obsluhována pátevní obousměrnou místní komunikací jdoucí uprostřed obou lokalit.

Pátevní komunikace je navržena jako obousměrná charakteru „zóna 30“, celkový uliční profil se vymezuje na 11,5 m. Šířka vozovky bude 6,5 m s jednostranným chodníkem o šířce 2,25 m a pruhem veřejné zeleně o šířce 2,75 m. Za vjezdem do lokality je navržen zpomalovací práh s vyznačením začátku „zóny 30“ (viz. grafická část). Poloha zpomalovacího prahu může být během realizace zpřesněna.

Otáčení vozidel je na severu lokality zajištěno obratištěm pro nákladní automobily (popeláři, hasiči) tvaru L.

Z pátevní komunikace budou obsluhovány navržené pozemky č. 1 - 16. Pozemky č. 17 – 24 budou obsluhovány ze čtyř sjezdů s uličním profilem 5,5 m. Každý sjezd obslouží dva pozemky (viz. grafická část).

V územní studii jsou znázorněny odvěsný **rozhledových trojúhelníků** dle ČSN 73 6102 a dle ČSN 73 6110, v navazující PD musí být tyto rozhledové trojúhelníky prověřeny a zpřesněny dle aktuálních vjezdů na pozemky. Rozhledové trojúhelníky nesmí být osázeny keřovou zelení výšky větší, než 0,8 m, případně jinými překážkami (zídky, billboardy, přípojně skříňky apod.) bránícími v rozhledu.

Rozhledová pole křižovatek uvnitř navrhované zóny budou zasahovat v některých případech do pozemků určených k zástavbě. V těchto místech je nutné zavázat vlastníky parcel k tomu, aby

rozhledové poměry zůstaly za všech okolností zachovány. Nelze v těchto místech povolovat žádné stavby (a to ani doplňkové včetně přípojných skříněk inženýrských sítí), zřizovat neprůhledné oplocení (případně podezdívky o výšce vyšší, než 0,8 m nad niveletou vozovky), vysazovat keře nad uvedenou výšku, skladovat materiál apod.

V rámci vymezení navržených domů a parcel budou navržena min. 1 parkovací stání a 1 garážové stání na vlastních pozemcích (řešeno individuálně v rámci navazující dokumentace). Nad rámec požadovaných parkovacích stání pro obyvatele lokalit jsou vymezena odstavná stání na veřejně přístupných plochách – viz grafická část. V lokalitě je navrženo 7 podélných parkovacích stání včetně jednoho pro osoby tělesně postižené. Počty parkovacích stání jsou obecně stanoveny legislativou, požadované parametry musí být splněny.

**Výškové řešení** bude navrženo v dalším stupni dokumentace. Niveleta komunikace bude navržena v přirozené poloze (s minimálním rozsahem násypových a zářezových těles. Komunikace budou splňovat podmínky pro pohyb osob s omezenou schopností pohybu dle vyhlášky MMR ČR č. 369/2001 Sb. Svahy zemních těles bude navrženo vyrovnat na pozemcích přilehlých ke komunikaci (určených k zástavbě). Budou upraveny v rámci hrubých terénních úprav těchto parcel.

**Příčné sklony** komunikací budou navrženy buď jako střechovité, případně jednostranné.

Pro **odvodnění** dešťových vod z komunikací budou v dalším stupni dokumentace v prostoru veřejné zeleně navrženy vsakovací pásy. Odvodnění vsakovacími pásy nebo rýhami bude doplněno dešťovou kanalizací s **uličními vpustmi**. Dešťová kanalizace bude vyústěna do podzemní vsakovací nádrže umístěné pod komunikací v jižní části obytné zóny (viz grafická část).

Orientační návrh **konstrukce vozovky** místních komunikací bude proveden v dalším stupni projektové dokumentace.

Silniční obrubníky nutno provést dle platné legislativy. (nároží křižovatek a místa pro přecházení, případně přechodů pro chodce, musí umožnit pohyb osob s omezenou schopností pohybu dle vyhlášky MMR ČR č. 369/2001 Sb.).

Všechny křižovatky a obratiště navrženy tak, aby vyhověly vozidlům skupiny N 1 (tj. střední nákladní auta do délky 7.3 m) na jedno nadjetí.

Návrh **veřejného osvětlení** bude obsahem samostatné části dokumentace. Sloupy veřejného osvětlení nutno osadit ve vzdálenosti nejméně 0.50 m od hrany vozovky. Návrh veřejného osvětlení musí respektovat požadavek dostatečného osvětlení míst začátků obytné zóny. Odstupovou vzdálenost 0.50 m nutno respektovat při umístování všech pevných překážek.

Návrh svislého **dopravního značení** bude předložen v dalším stupni dokumentace. Předpokladem bude z větší části zřejmě režim přednosti vozidel přijíždějících zprava.

Dopravně – inženýrská opatření: Dopravní omezení na ostatních komunikacích se nepředpokládají.

V dalším stupni dokumentace nutno upřesnit případnou ochranu případných stávajících podzemních inženýrských sítí (a jejich ochranných pásem), případně podmínky jejich přeložení. V místech křížení kabelových vedení budou osazeny rezervní chráničky podle požadavků příslušných správců. Vytýčení inženýrských sítí musí zůstat během stavby neporušeno.

Při provádění veškerých stavebních prací je bezpodmínečně nutno dodržovat ustanovení vyhlášky ČÚBP a ČBÚ č.324/1990 Sb. „ O bezpečnosti práce a technických zařízení při stavebních pracech“ v platném znění a všechny předpisy s tím související.

Při provádění stavby budou vznikat odpady. Jejich specifikace a způsob zneškodnění či uložení budou řešeny v dalším stupni dokumentace. Nakládání s veškerými odpady musí odpovídat ustanovení vyhlášky č. 383/2001Sb. Samotný provoz na navržených komunikacích nebude zdrojem žádných odpadů.

Provoz na navržených komunikacích nebude představovat rizika z hlediska požární bezpečnosti, naopak je nedílnou součástí požárně – bezpečnostních opatření obytných objektů navrhovaných v řešeném území.



Provoz na navrhovaných komunikacích v řešeném území nebude představovat negativní vliv na životní prostředí. Nebude zdrojem nadlimitního hluku, emisí či vibrací; nepodléhá potřebě posuzování vlivů na životní prostředí.

### **Odstavení vozidel**

V rámci vymezení navržených domů a stavebních pozemků budou navržena odstavná **parkovací stání** na vlastních pozemcích (řešeno individuálně v rámci navazující dokumentace). Počty parkovacích stání jsou stanoveny legislativou, jsou požadována min. **2 parkovací stání** (nekryté, kryté či garážové) na jeden stavební pozemek

### **Doprava v klidu**

V rámci zeleně je vymezeno celkem 7 podélných parkovacích stání včetně jednoho pro osoby tělesně postižené.

### **Prostupnost území pro pěší**

Vzhledem k charakteru území a ve vazbě na širší okolí je pro bezpečnost chodců v řešeném území navržen jednostranný chodník š. 2,25 m, který je napojen na stávající chodník (parc. č. 484/20 podél silnice II/634), v tomto místě je zúžen na šířku 1,16 m, neboť je zde snaha zachovat stávající podélné parkovací stání, u kterého byla šířka upravena na normovou - 2,0m.

## **j.2. Vodohospodářské řešení**

Navržená infrastruktura bude sloužit k odvedení dešťových vod z komunikací, k odvedení odpadních splaškových vod a pro zásobování pitnou vodou pro nově navrhovanou obytnou zónu. Trasování infrastruktury je provedeno v přidruženém prostoru komunikační sítě, prostorové uspořádání je v souladu s ČSN 73 6005.

Vodohospodářské sítě budou předány do vlastnictví obce.

### **j.2.1. Zásobování pitnou vodou**

Stav:

Stav vodovodu dle programu rozvoje vodovodů a kanalizací (PRVKÚC) Jihočeského kraje pro obec Vráto – citace: „*Obec Vráto je napojena na vodovod Dubičné-Rudolfov z vodojemu Dubičné 5000 m<sup>3</sup>*

*(462.00/457.00). Vodovodní řady jsou z LT 200 – 80 a IPE 100 v celkové délce cca 1,2 km. V obci je 98 vodovodních přípojek. V obci není požární nádrž, obcí protéká Vrátecký potok.*

*Provozovatelem vodovodu v obci je ČEVAK a.s., vlastníkem je obec Vráto. Provozovaný vodovodní systém vyhovuje i do budoucna, a proto zůstane zachován. Je nutno vzhledem k špatnému technickému stavu rozvodných řadů provést jejich postupnou výměnu. Vzhledem k předpokládanému nárůstu připojených obyvatel na vodovod je navrženo rozšíření rozvodné vodovodní sítě.*

*Pro zvýšení tlaku bude vybudován propoj s vodovodem Rudolfov s předávací šachtou a redukční šachtou“.*

Návrh:

Na stávající vodovodní řad se napojí navrhovaný vodovodní řad (na pozemku parc. č. 484/19). Z tohoto vodovodního řadu bude obytná zóna zásobována pitnou vodou.

V další fázi PD bude nutné zjistit dostatečné tlakové poměry vodovodního řadu v této lokalitě.

Konkrétní řešení bude konzultováno a odsouhlaseno s Čevak a.s. v další fázi PD.

Zásobování vodou navržené zástavby je řešeno novými řady z trub PE vedenými převážně v navržených komunikacích v souběhu s navrženou splaškovou a dešťovou kanalizací.

Profil vodovodních rozvodů, je navržen s ohledem na požární zabezpečení lokality. Materiál vodovodu lineární PE.

Na vodovodní síti budou navrženy podzemní hydranty, pro odkalení a odvzdušnění potrubí a popřípadě nadzemní hydranty pro požární zabezpečení.

Vodovodní přípojky budou ukončeny 1,0 m za hranicí jednotlivých parcel nerozebíratelným zaslepením. Materiál přípojek lineární PE.

#### Výpočet spotřeby vody

|                                |                                |              |     |     |     |     |     |              |
|--------------------------------|--------------------------------|--------------|-----|-----|-----|-----|-----|--------------|
| Počet obyvatel...              | ...                            | ...          | ... | ... | ... | ... | ... | 84           |
| Průměrná celková denní potřeba | $Q_p=84 \cdot 150$             | $l/os/d=...$ | ... | ... | ... | ... | ... | 12600 l/d    |
| Maximální denní potřeba        | $Q_d= 12600 \cdot 1,25=...$    | ...          | ... | ... | ... | ... | ... | 15750 l/d    |
| Maximální hodinová potřeba     | $Q_h= 15750 :24 \cdot 1,8=450$ | $l/h...$     | ... | ... | ... | ... | ... | tj.0,328 l/s |

### j.2.2. Splašková kanalizace

Stav:

Stav kanalizace dle programu rozvoje vodovodů a kanalizací (PRVKÚC) Jihočeského kraje pro obec Vráto – citace: „Obec má v roce 2003 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. Délka kanalizačních stok v celé obci je cca 3 220 m. V obci je 111 ks kanalizačních přípojek délky cca 2 000 m.

Dešťové vody jsou svedeny do místní vodoteče.

Provozovatelem kanalizace v obci je ČEVAK a.s. Vlastníkem kanalizace je obec Vráto.

Kanalizace je nová, technicky vyhovující. Uvažuje se pouze s dobudováním kanalizační sítě pro novou zástavbu.“

Návrh

Všechny pozemky budou napojeny do navrhované splaškové kanalizace.

Do kanalizace budou zaústěny veškeré splaškové kanalizační přípojky, odkanalizování bude gravitační, napojení na stávající kanalizaci je na pozemku parc. č.484/19 (viz grafická část).

V místě navrhovaného chodníku podél silnice II/634 bude nutné stávající příkop nahradit zatrubněním.

84 EO

|       |               |   |              |
|-------|---------------|---|--------------|
| BSK5  | 84 EO * 60g/d | = | 5,04kg/den   |
| NL    | 84 EO * 55g/d | = | 4,62 kg/den  |
| CHSK  | 84 EO *120g/d | = | 10,08 kg/den |
| N-Nh4 | 84 EO * 7g/d  | = | 0,588 kg/den |

#### Výpočet splaškových vod

|                                |                                |              |     |     |     |     |     |              |
|--------------------------------|--------------------------------|--------------|-----|-----|-----|-----|-----|--------------|
| Počet obyvatel...              | ...                            | ...          | ... | ... | ... | ... | ... | 84           |
| Průměrná celková denní potřeba | $Q_p=84 \cdot 150$             | $l/os/d=...$ | ... | ... | ... | ... | ... | 12600 l/d    |
| Maximální denní potřeba        | $Q_d= 12600 \cdot 1,25=...$    | ...          | ... | ... | ... | ... | ... | 15750 l/d    |
| Maximální hodinová potřeba     | $Q_h= 15750 :24 \cdot 1,8=450$ | $l/h...$     | ... | ... | ... | ... | ... | tj.0,328 l/s |

### j.2.3. Dešťová kanalizace

U nové výstavby je nutné v souladu s Vyhláškou č. 501/2006 Sb. likvidovat dešťové vody v místě vzniku.

Dešťové vody mohou být akumulovány v místě vzniku v jímkách (zdržích), nebo v jímkách s funkcí zasakování, popř. kombinace. Dešťové vody ze zdrže, se mohou v průběhu roku využívat pro zálivku zahrad.

Projektová dokumentace v dalších fázích PD bude řešit způsob odvádění dešťových vod.

Dešťové vody ze zpevněných ploch komunikací budou odváděny dešťovou kanalizací.

V dalším stupni projektové dokumentace budou navrženy uliční vpusti. Tyto vpusti budou napojeny kanalizačními přípojkami na navrženou retenční vsakovací nádrž (v grafické části označena R1) s havarijním přepadem do splaškové kanalizace.

## j.3. Zásobování elektrickou energií, rozvody NN

### ▪ Kabelové rozvody NN

Návrh:

Všechny pozemky budou napojeny na stávající kabelový rozvod elektrické energie, orientační napojení na kabelový rozvod je na pozemku parc. č. 113/4.

Kabely budou smyčkovány do skříní v pilířích na hranicích jednotlivých parcel. Z nově umístěných kabelových skříní budou napojeny jednotlivé oceloplechové, nebo plastové rozvaděče, určené pro umístění elektroměrových souprav.

Pro umístění jak kabelových skříní, tak i elektroměrových rozvaděčů platí, že toto zařízení musí být přístupné zaměstnancům energetiky z veřejného prostranství a to i bez přítomnosti vlastníka nemovitosti.

Uložení kabelových vedení dle ČSN 736005 – v chodnicích, nebo přilehlých travnatých pásích, v místech přechodů komunikací bude kabel chráněn před mechanickým poškozením chráničkou s tím, že související zemní práce budou prováděny v souladu s ČSN 736005, včetně 332000-5-52 a souvisejících vyhlášek, kabel bude opatřen výstražnou folií umístěnou 20 cm nad kabelem. Spolu s kabely vedeno i uzemnění pro ochranný vodič elektroinstalace, uzemnění použito i pro uzemnění stožárů VO.

#### **i.4. Veřejné osvětlení**

Veřejné osvětlení je realizováno v celém řešeném území, kabely VO budou uloženy v chodnicích podél komunikací, stožáry VO podél komunikací ve vzdálenosti cca 30-40m od sebe. Orientačně na pozemku parc. č. 484/8 bude napojení nového kabelového vedení VO.

Ovládání osvětlení pomocí soumrakového spínače. Kabely VO uloženy v chodnicích, v místech přechodů komunikací bude kabel chráněn před mechanickým poškozením chráničkou, Uložení kabelových vedení dle ČSN 736005. Spolu s kabely VO vedeno i zemnicí vodič pro uzemnění ocelových stožárů VO.

Doporučují se sodíková svítidla na kovových metalizovaných stožárech výšky 5 – 6 m, umístění na rozmezí chodník - komunikace (příp. komunikace – zelený pás) tak, aby stožáry byly vždy 0,5 m od komunikace.

#### **i.5. Zásobování plynem**

Územní studie nenavrhuje napojení jednotlivých pozemků na STL plynovod z důvodu velké vzdálenosti napojovacího místa nebo nutnosti napojení přes soukromý pozemek.

Pokud bude investor chtít lokalitu napojit na STL plynovod, ÚS předkládá orientační 2 místa napojení (pozemek parc. č. 336/1 – varianta 1, nebo parc. č. 484/4 – varianta 2) na stávající STL plynovod. V uličním profilu je dostatek místa i pro případné vedení STL plynovodu.

#### **i.6. Nakládání s odpady**

V řešeném území se vzhledem k navrženému funkčnímu využití předpokládá vznik tuhého komunálního odpadu. Likvidace domovního odpadu se řídí obecně závaznou legislativou a místními vyhláškami. Stanoviště tříděného komunálního odpadu bude vymezeno ve vedlejší u pozemku č. 1 v blízkosti silnice II/634.

Ukládání odpadů je řešeno v souladu s příslušnými platnými právními předpisy. Nakládání s odpady je ve správním území řešeno ukládáním tuhého komunálního odpadu do popelnic a centrálním svozem na řízenou skládku. Zároveň bude obec organizovat třídění PDO přímo na svém území. Nebezpečný odpad je dvakrát ročně odvážen pověřenou firmou, která je oprávněnou osobou pro nakládání s nebezpečnými odpady. V řešeném území není a nebude zakládána žádná řízená skládka odpadů. S ostatními odpady bude v řešeném území nakládáno dle příslušných platných právních předpisů.

#### **i.7. Slaboproudé rozvody**

Na pozemku parc. č. 484/8 se nachází stávající podzemní rozvod sítí elektronického komunikačního vedení.

### **k) Podmínky pro vymezení ochranná pásma, limity území**

Limity využití území v řešeném území vyplývají z:

- Ochranných pásem sítí technické a dopravní infrastruktury; (rozsah a využití ochranných pásem je stanoven příslušným zákonem nebo normou)

V daném území se jedná především o respektování následujících limitů využití území:

- ochranné pásmo vedení el. energie NN
- ochranné pásmo vodovodního řadu
- ochranné pásmo kanalizačního řadu
- ochranného pásma sítí komunikačního vedení
- ochranné pásmo radioreléové trasy
- ochranné pásmo radiospojů O2
- ochranné pásmo silnic II. třídy
- území s archeologickými nálezy III. kategorie
- PVO Třebotovice - ochranné pásmo radaru Třebotovice

### **l) Podmínky pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability**

Řešené území nezasahuje do žádných vymezených ani navrhovaných prvků ÚSES.

Brůha a Krampera, architekti spol. s r.o.  
České Budějovice  
leden 2018