



ÚZEMNÍ STUDIE

lokality B16

ÚP ZLATÁ KORUNA

v k. ú. Zlatá Koruna

návrh

04/2024

A. TEXTOVÁ ČÁST

Tato územní studie obsahuje:

A. Textová část:

a) IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE	2
b) VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ.....	2
c) PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ PLOCH A POZEMKŮ.....	3
d) STANOVENÍ PODMÍNEK DOPRAVNÍ OBSLUHY V ÚZEMÍ, VČETNĚ PODMÍNEK DOPRAVY V KLIDU A PODMÍNEK OBSLOUŽENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ SÍTĚMI TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	6
e) PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ	8
f) PODMÍNKY PRO VYTVOŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ.....	9
g) PODMÍNKY PRO OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ.....	9
h) DOPORUČENÍ DALŠÍHO POSTUPU PŘEDPROJEKTOVÉ A PROJEKTOVÉ PŘÍPRAVY	10

B. Grafická část:

A. VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ	1 : 5 000
B. HLAVNÍ VÝKRES ZPŮSOBU VYUŽITÍ ÚZEMÍ	1 : 1 000
C. VÝKRES KONCEPCE TECHNICKÉ A DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY	1 : 1 000

a) IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název zakázky:	Územní studie „Lokalita BI6 - ÚP Zlatá Koruna“ v k.ú. Zlatá Koruna
Místo:	Zlatá Koruna – horní část
Katastrální území:	Zlatá Koruna [793043]
Objednatel:	obec Zlatá Koruna, Zlatá Koruna 55, 382 02 Zlatá Koruna
Pořizovatel:	Městský úřad Český Krumlov, Kaplická 439, 381 01 Český Krumlov, Odbor úřad územního plánování Oprávněná úřední osoba pořizovatele: Ing. arch. Dagmar Pešková

Zpracovatel: Ing. arch. Arnošt Janko

Sídlo: Mýto 1, Hořice na Šumavě, 381 01 Český Krumlov

IČO: 03906396

Číslo autorizace: ČKA 05 182

Kancelář: Žižkova 12, České Budějovice, 370 01 Č. Budějovice

Tel.: +420 721 505 817

e-mail: arch@atelierja.cz

ID DS: 8c4mktb

Datum: duben 2024

Seznam dotčených pozemků:

- parc. č. 157/1
- parc. č. 157/11
- parc. č. 157/12
- st. p. č. 305
- st. p. č. 306
- parc. č. 261/4

Důvody a cíle pořízení ÚS:

Dle Územního plánu Zlatá Koruna (dále jen „ÚP Zlatá Koruna“) je lokalita BI6 vymezena jako zastavitelná plocha s navrženým způsobem využití – plochy BYDLENÍ – v rodinných domech – městské a příměstské, ve které je potřeba prověřit její využití územní studií (dále jen „ÚS“), na jejímž základě budou stanoveny podrobnější podmínky pro rozhodování v území.

Hlavním důvodem pořízení ÚS je zájem investora o prodej a výstavbu v daném území. Účelem je návrh komplexního řešení daného území jako celku, včetně návazností na nejbližší okolí. Důležitý bude i návrh napojení na stávající dopravní a technickou infrastrukturu.

Cílem ÚS je vytvořit odpovídající zastavitelnou plochu pro cca 8 RD dotvářející charakter stávající zástavby včetně nové parcelace, dopravní obslužnosti území a vyhovující napojení na technickou infrastrukturu v daném území. Dále budou stanoveny další regulační prvky a prostorové uspořádání v podrobnosti územní studie.

b) VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešená plocha ÚS zahrnuje pozemky parc. č. 157/1, 157/11, 157/12, st. č. 305, 306 a parc. č. 261/4 v k.ú. Zlatá Koruna. Řešené území zahrnuje celou lokalitu BI6, která je vymezena v ÚP Zlatá Koruna jako zastavitelná plocha Bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské a celou lokalitu ZO3 – plocha veřejného prostranství – ochranná a izolační zeleň. Rozšíření řešeného území ÚS na celý pozemek (parc. č. 157/1) je především z hlediska řešení celistvosti území bez vytváření možností vymezení nových nadbytečných zastavitelných ploch.

Součástí řešeného území ÚS, dle vymezení v ÚP Zlatá Koruna, jsou dnes již oddělené parcely č. 157/11 a č. 157/12, na kterých jsou již zrealizovány stavby (st. č. 305, 306). Jelikož parcela č. 157/11 doposud není zastavěna, bude se na ní řešení ÚS vztahovat. Pozemek parc. č. 157/12 lze považovat za plochu stabilizovanou (BI – plochy bydlení - v rodinných domech – městské a příměstské), pro který platí podmínky využití stanovené v ÚP Zlatá Koruna.

Řešené území bylo rozšířeno ještě o část pozemku parc. č. 261/4 v k.ú. Zlatá Koruna, jelikož má tato část přímou vazbu na zastavitelnou lokalitu, především z hlediska dopravního a technického napojení. Vymezené řešené území má velikost cca 1,70 ha, z čehož je 1,06 ha vymezeno jako zastavitelná plocha pro bydlení, 0,199 ha jako návrhová plocha s funkčním využitím plochy veřejného prostranství – ochranná a izolační zeleň a 0,315 ha zůstává v plochách nezastavěného území jako plochy zemědělské – louky, pastviny.

Řešené území ÚS se nachází na severozápadním okraji obce Zlatá Koruna a je vyznačeno v grafické části této ÚS. Terén řešeného území je mírně sklonitý ve směru JZ-SV. V současné době je plocha řešeného území využita převážně jako zemědělské pozemky – trvalý travní porost. Část území (pozemek parc. č. 157/12) je již využito jako plocha pro bydlení, na které je vybudován RD.

Severní a jižní strana řešeného území je olemována stávající vzrostlou zelení. Ze severní strany přiléhá k řešenému území stávající komunikace – silnice III. tř. 1596, ze západní strany pak přiléhá řešené území k železniční trati (ČB – Černý Kříž). Vymezená plocha pro zástavbu rodinnými domy bude dopravně napojena ze stávající silnice 1596. V jihozápadní části prochází územím zatrubněná část, odbočená z vodovodního přivaděče pro klášter Zlatá Koruna. Mezi omezující prvky patří i radioreléová trasa, vedoucí skrze řešené území (viz. grafická část této ÚS).

c) **PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ PLOCH A POZEMKŮ**

Požadavek na zpracování územně plánovacího podkladu:

Povinnost pořízení této ÚS byla stanovena v ÚP Zlatá Koruna, schváleným zastupitelstvem obce Zlatá Koruna dne 15. 12. 2021 usnesením č.16/2021-1 a účinném od 3. 1. 2022.

Podmínky vymezení a využití ploch vyplývající z ÚP:

- stanovit celkovou koncepci využití lokality – koordinovat jednotlivá funkční využití území; navrhnout plochy bydlení, veřejných prostranství a zeleně v návaznosti na dopravní a technickou infrastrukturu,
- navrhnout řešení veřejných prostranství,
- navrhnout možnosti připojení ploch, resp. jednotlivých stavebních pozemků, na technickou infrastrukturu,
- navrhnout možnosti připojení ploch, resp. jednotlivých stavebních pozemků, na dopravní infrastrukturu,
- navrhnout parcelaci zastavitelné plochy, přičemž minimální výměra nové parcely pro výstavbu rodinného domu, musí činit 1000 m²,
- navrhnout podmínky pro prostorové uspořádání staveb, včetně ochrany navrženého charakteru území,
- upřesnit podrobné podmínky prostorové regulace s ohledem na ochranu krajinného rázu v CHKO Blanský les a urbanistických a architektonických hodnot se zachováním měřítko a hmot tradiční architektury (např. uliční a stavební čáry, podlažnost, výšku zástavby, objemy a tvary zástavby, např. tvary a sklony střech, intenzitu využití pozemků).

Podmínky stanovené ÚP jsou zadáním ÚS doplněny o tyto požadavky:

- ÚS bude obsahovat návrh projednaný se správcí sítí a bude specifikovat i dopady do území mimo pozemky řešené ÚS – napojení na veřejnou kanalizaci, vodovod, elektrorozvody atd.,
- ÚS bude obsahovat návrh projednaný s Odborem dopravy a silničního hospodářství Městského úřadu Český

Krumlov a Dopravním inspektorátem Policie ČR a bude specifikovat i dopady do území mimo pozemky navrhované ÚS,

- návrh ÚS bude konzultován s vlastníky pozemků,
- vyřešit střety s ochrannými pásmo, popř. stavbami a zařízeními dopravní a technické infrastruktury, minimalizovat negativní vlivy dotýkající se řešeného území,
- doplnit vyhodnocení souladu ÚS s ÚP.

Podmínky pro plochy v řešeném území vyplývající z ÚP:

PLOCHY BYDLENÍ – V RODINNÝCH DOMECH – MĚSTSKÉ A PŘÍMĚSTSKÉ (BI)

Hlavní využití

Bydlení v rodinných a bytových domech.

Přípustné využití

- Změny staveb a výstavba nového individuálního bydlení v rodinných domech a činnosti a děje s tímto typem bydlení související, tj. užitkové zahrady, samozásobitelské hospodářství, vestavěná občanská vybavenost (např. administrativní zařízení, obchody do 500 m², provozovny služeb), řemeslná a výrobní zařízení a služby, pokud hranice negativních vlivů nepřekročí vlastní pozemek a nebude narušovat sousední pozemky, malá rekreační a sportovní zařízení (rodinné bazény, prvky zahradní architektury apod.);

- ubytovací zařízení do 40 % součtu podlahové plochy;

- parkovací stání a garáže pro potřeby vyvolané hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím území;

- doplňkové stavby ke stavbě hlavní formou přístavby nebo i samostatně stojící pro potřeby vyvolané přípustným využitím plochy na vlastním pozemku;

- související dopravní a technická infrastruktura.

Podmíněně přípustné využití

- Na plochách, které jsou soustředěny podél silnic I., II. a III. třídy a železnice bude možné bydlení za podmínky, že hluková zátěž bude odstraněna či nebude překračovat hygienické limity z hlediska hluku.

- Na plochách **BI1, BI4, BI5, BI6, BI9** bude možné realizovat výstavbu pro bydlení, pokud v rámci projektové přípravy pro územní řízení bude hlukovou studií doloženo, že hluk z běžného provozu nebude překračovat maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a venkovních prostorech. Případná protihluková opatření budou uplatňována jako podmínka vůči investorům v daných lokalitách a budou realizována mimo pozemky silnice III/1439, případně III/1596, případně III/1597 a železnice;

- Bydlení na ploše **BI1** bude možné pouze v případě napojení na již vybudovanou kanalizační čerpací stanici v sousedství.

- Plocha **BI8** je určena pro stavbu doplňkovou ke stavbě hlavní, nikoli pro stavbu rodinného domu.

- Územní plán Zlatá Koruna stanovuje podmínky realizace **Plochy bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské (BI11)**. Realizace na této ploše je možná až po vyčerpání **Plochy bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské (BI2)**.

Nepřípustné využití

- Pozemky staveb a zařízení, které snižují (např. hlukem, prachem nebo organolepticky) kvalitu prostředí, pohodu bydlení ve vymezené ploše a jsou neslučitelné s bydlením;

- odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, hromadné garáže;

- výrobní a průmyslové provozovny, kapacitní chovy živočišné výroby a pěstitelské činnosti;

- nákupní zařízení nad 500 m² celkové zastavěné plochy, autobazary;

- výstavba samostatně stojících objektů sezónní rekreace (sruby, zahradní chaty, stavební buňky apod.)

- na ploše BI6 je individuální odkanalizování nepřípustné.

Stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně podmínek ochrany krajinného rázu

- Pro novou zástavbu a přiměřeně i pro přestavby stávajících objektů bude dodržován princip kontextuality - tj. respektovat původní urbanistické a architektonické znaky zástavby sídla (tradiční situování objektů na pozemcích, hustotu zástavby, výškovou úroveň, stavební formy) viz kapitola Krajinný ráz;
- celková zastavěnost plochy 40 %, na **BI10** 60 % (součet veškerých staveb včetně nepropustných zpevněných ploch, příjezdových cest či teras);
- minimální velikost parcely v ploše BI2 je 1200 m² v plochách BI6 je 1000 m²;
- výšková hladina navržené zástavby max. 1 nadzemní podlaží + podkroví, výška hřebene od původního terénu max. 8 m;
- výšková hladina stávající zástavby nebude navyšována;
- umístění staveb trvalého charakteru je možné pouze v minimální vzdálenosti 25 m od okraje lesa.

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – OCHRANNÁ A IZOLAČNÍ ZELEŇ (ZO)**Hlavní využití**

Ochranná a izolační zeleň.

Přípustné využití

- Výsadba zeleně, zatravnění;
- související dopravní a technická infrastruktura.

Nepřípustné využití

- Zřizování a provozování staveb a zařízení nesouvisejících s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím, zejména odstavení mobilních obytných zařízení (například mobilních domů, maringotek, karavanů, obytných přívěsů), skladů, chat, chalup apod.

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – LOUKY, PASTVINY (NZ)**Hlavní využití**

Intenzivní a extenzivní hospodaření na trvalých travních porostech nebo činnosti a zařízení, které s tímto hospodařením souvisí.

Přípustné využití

- Zřizovat a provozovat na těchto územích sítě a zařízení dopravní a technické infrastruktury nezbytné pro obsluhu a zásobování tohoto a přilehlého území;
- přístavby malého rozsahu (tj. nárůst o max. 25 % prvotně zkolaudované plochy) stávajících trvalých staveb;
- umísťovat stavby pro zabezpečení zemědělské činnosti a lesnictví bez pobytové a rekreační funkce (seníky, přístřešky pro zvěř a chovaná zvířata formou lehkých přístřešků, včelíny bez příslušenství, silážní jámy, komposty, polní hnojiště atd.) do 30 m²;
- zřizování vodních nádrží a toků, realizace ÚSES, opatření zvýšení retence vody v krajině; revitalizace toků; protipovodňová a protierozní opatření a další opatření ke zvýšení ekologické stability.

Podmíněně přípustné využití

- Zalesnění za podmínky, že plocha navazuje na stávající lesní plochy a zalesněním dojde k ucelení lesních ploch a dále za podmínky že se nebude jednat o plochu s I. a II. třídou ochrany ZPF;
- umísťovat stavby pro zabezpečení zemědělské činnosti (seníky, přístřešky pro zvěř a chovaná zvířata formou lehkých přístřešků, včelíny bez příslušenství, silážní jámy, komposty, polní hnojiště atd.), pokud se nacházejí mimo záplavová území;
- zřizovat zahrady a sady v návaznosti na zastavěné území;

- v I. zóně CHKO Blanský les jsou vyloučeny všechny nadzemní stavby s výjimkou související dopravní a technické infrastruktury.

Nepřípustné využití

- Zřizování a provozování staveb a zařízení nesouvisejících s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím, zejména odstavení mobilních obytných zařízení (například mobilních domů, maringotek, karavanů, obytných přívěsů), skladů, chat, chalup apod.;
- změna druhu pozemku na ornou půdu, zvláště v záplavovém území;
- narušování organizaci a strukturu zemědělského půdního fondu;
- narušování funkčnosti melioračních opatření a staveb;
- zřizovat oplocení formou pevných plotů s podezdívkami a formou zdí;
- umísťovat stavby v záplavovém území a v aktivní zóně záplavového území, s výjimkou nezbytných liniových staveb technické a dopravní infrastruktury

Na těchto plochách nelze (dle § 18 odst. 5 stavebního zákona):

- umísťovat stavby, zařízení, a jiná opatření včetně oplocení pro zemědělství (mimo lehkých přístřešků pro chovaná zvířata menší než 30 m² a polní hnojiště)
- realizovat těžbu nerostů
- realizovat stavby a technická opatření pro účely rekreace a cestovního ruchu, například, hygienická zařízení, ekologická a informační centra (mimo cyklistických stezek, informačních tabulí a laviček se zastřešeným stolkem pro turisty).

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – SILNIČNÍ (DI)**Hlavní využití**

Dopravní silniční infrastruktura silnice I., II. a III. třídy, místní komunikace.

Přípustné využití

- Silnice, účelové komunikace (např. zastávky, stanice, nástupiště, provozní budovy), násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty, odpočívadla;
- hromadné a řadové garáže, odstavná a parkovací stání;
- protihluková opatření;
- cyklistické a pěší komunikace včetně chodníků a zelených pásů v navržené výstavbě;
- umísťování staveb a zařízení technické vybavenosti;
- doprovodná zeleň.

Nepřípustné využití

- Nepřípustné jsou objekty bydlení, občanského vybavení, rekreace, výroby a skladování, stavby a zařízení v rozporu s bezpečností v dopravě;
- čerpací stanice pohonných hmot.

Stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně podmínek ochrany krajinného rázu

- Komunikace na ploše DI8 bude jednosměrná.
- garáže s max. výškovou hladinou 4 m;

Urbanistická koncepce:

Vymezení pozemků v řešeném území je koncipováno v souladu s navrženým funkčním využitím, dotčené zastavitelné plochy BI6 - plochy Bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské, plochy ZO3 plochy Veřejných prostranství – ochranná a izolační zeleň a plochy NZ – plochy Zemědělské – louky, pastviny, vymezené v ÚP Zlatá Koruna.

Navržená zástavba je vymezena jako ulicová zástavba, navazující na stávající charakter zástavby v sousedství řešené lokality. Zásadním prvkem v území je nově vymezená místní komunikace s napojením na stávající silnici III. tř. přiléhající ze severní strany k řešenému území a vedoucí dále do centra obce.

Na základě tohoto vymezení je navržena nová parcelace včetně možné zástavby. Navrženo je celkem sedm parcel pro zástavbu izolovanými rodinnými domy, z čehož šest je nových a jedna stávající. Navržený způsob zástavby umožňuje postupnou realizaci, za předpokladu vybudování navrhované přístupové komunikace a sítě veřejné technické infrastruktury, na kterou bude celá lokalita nově připojena. Návrh zohledňuje terénní konfiguraci řešeného území, návaznost na plochy přilehlého nezastavěného okolí i krajinný ráz a charakter obce a zachování pozvolného přechodu a přirozené návaznosti na okolní krajinu, která je součástí CHKO Blanský les a EVL Blanský les. Podkladem pro nové vymezení je aktuální mapový podklad katastrálního území řešené části a předpokládaná napojovací místa dopravní a technické infrastruktury.

Jelikož se jedná o novou zastavitelnou plochu, není zde vybudován funkční rozvod inženýrských sítí. V rámci návrhu ÚS jsou proto navrženy hlavní trasy základní technické infrastruktury (vodovod, kanalizace, elektro NN, VO), které jsou napojeny na příslušné stávající řady a vedení v přilehlém zastavěném území, popřípadě v tomto území rovněž nově navrhované.

Vymezení významného prostoru veřejného prostranství v rámci plochy pro bydlení není vzhledem k velikosti území předmětné. Jako veřejné prostranství je uvažován prostor veřejné komunikace s chodníkem.

Navrhovaná zástavba vytváří novou část obytného souboru, která bude navazovat na stávající strukturu zástavby a vytvářet nový prostor pro vzájemné soužití a sociální kontakty původních a nových obyvatel a zároveň vhodně zapadající do okolní krajiny. V rámci potřebných základních služeb občanské vybavenosti je nový soubor umístěn ještě stále v přijatelné docházkové vzdálenosti nebo s přijatelnou možností dopravní obslužnosti. Nepředpokládá se výrazný nárůst hustoty obyvatel pro dané území.

Území je limitováno především ochrannými pásmy dopravní infrastruktury (silnice III. tř. a železnice), dále pak stávající trasou zatrubněného vodovodního toku, který prochází skrz jihovýchodní část řešeného území. Návrh ÚS uvažuje s přeložením části tohoto potrubí dle návrhu nové parcelace (viz grafická část).

Závazné pro všechny plochy navržené touto studií zůstává prostorové uspořádání a regulativy využití jednotlivých ploch dle ÚP Zlatá Koruna.

Podmínky pro způsob využití pozemků:

Urbanistická koncepce je založena na rozvíjení daných principů a tradici zastavění ve volné krajině.

Pro území jsou stanoveny regulační prvky, které respektují principy ÚP. Jedná se zejména o návrh parcelace, vymezení zastavitelné části pozemků a regulačních prvků plošného a prostorového uspořádání.

Celé správní území obce Zlatá Koruna se nachází v ochranném pásmu přehledových systémů (OP RLP) – letecká stavba včetně ochranného pásma radiolokačního prostředku RTH České Budějovice. Řešené území ÚS se rovněž nachází na území s archeologickými nálezy II. kategorie. Dále se celé řešené území nachází v ploše EVL a ve III. zóně CHKO Blanský les.

V případě umístění předmětné stavby v ochranném pásmu, zasahující do plochy řešeného území, bude v rámci následné projektové dokumentace doložit a prokázat, že zamýšlený záměr nebude negativně ovlivňovat nebo narušovat zásady, pro které je ochranné pásmo vymezeno.

ÚS je zpracována v souladu s § 30 stavebního zákona a s příslušnými prováděcími vyhláškami, zejména s vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění, v rozsahu přiměřeně dle přílohy č. 11 této vyhlášky.

Veřejně prospěšné stavby:

V blízkosti řešeného území se nenacházejí navrhované veřejně prospěšné stavby vymezené v ÚP. Jedná se zejména o navrhované trasy technické infrastruktury (vodovod, kanalizace, STL plynovod). Tyto trasy jsou ovšem pro dané území spíše předpokládané a dle zjištěných skutečností jsou upřesněny projektovými dokumentacemi následných stupňů (DUR, DSP atd.).

Návrh ÚS nepočítá s rozvodem plynu v území, tudíž návrhová trasa STL plynovodu je upravena a ukončena na jižním okraji řešeného území.

Vymezení ploch v území:

Dle ÚP Zlatá Koruna jsou vymezeny pro řešenou lokalitu plochy bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské a plochy veřejných prostranství – ochranná a izolační zeleň. Ostatní plochy zůstávají stabilizované jako plochy zemědělské – louky, pastviny a plochy dopravní.

Plocha bydlení bude dále rozčleněna na plochy bydlení, komunikace, chodníky a veřejná prostranství.

Nově vznikne v území:

- 6 izolovaných rodinných domů
- 1 dvojdům

Celkem 7 objektů k bydlení.

ÚS dále zpřesňuje využití ploch v řešeném území vymezené v ÚP:

POCHY BYDLENÍ – V RODINNÝCH DOMECH – MĚSTSKÉ A PŘÍMĚSTSKÉ (BI)

Podmínky plošné a prostorové regulace:

Podmínky zástavby s ohledem na stávající krajinný a sídelní ráz, který je doplněn a upraven v souvislosti s možnostmi podrobnějšího měřítka územní studie a ve vztahu ke konkrétní situaci v dané lokalitě:

Plošná regulace:

- **nová parcelace** (viz hlavní výkres)
- odstup staveb od hranice pozemku je dán **stavební čarou** vymezenou v grafické části
- **Stavební čára** - vymezuje plochu, uvnitř které je na stavebním pozemku možno umístit stavbu hlavní (rodinný dům) - je považována za nepřekročitelnou hranici zástavby.
- **max. velikost stavby hlavní (rodinný dům)** - 250 m²
- **půdorysný tvar** - půdorys stavby rodinného domu bude upřednostňován obdélníkový (ideálně v poměru 1:2), případně může být ve tvaru L.

Prostorová regulace:

- **střechy** - stavby hlavní budou se střechou sedlovou o sklonu 40° – 45°, u přízemních domů 35°, v odůvodněných případech se střechou polovalbovou. Nepřípustné jsou jako hlavní střechy valbové, jehlanové, pultové a ploché střechy. Na části hlavní stavby (do 20 m²) budou umožněny střechy pultové i ploché. U doplňkových staveb lze akceptovat i střechy pultové, ploché nebo ozeleněné, případně kombinace uvedeného, s menším spádem než u střech staveb hlavních. Hlavní střešní roviny budou symetrické.
- **střešní vikýře** – mohou být se střechou sedlovou, valbovou, pultovou. Nepřípustné jsou vikýře výrazného a atypického tvaru (např. pásový vikýř, velký trojúhelníkový vikýř, obloukový vikýř atp.).
- **výška hlavního střešního hřebene** - max. 8,0 m od nejnižšího místa styku průmětu stavby s původním terénem
- **výška podkrovní nadezdívky** – max. 1,0 m v místě obvodové stěny na vnějším líci

- **orientace hlavního střešního hřebene** – pokud možno kolmo k navrhované komunikaci (viz hlavní výkres)
- **vstupní podlaží** – výšková úroveň vstupního podlaží bude max. ve výšce 1,00 m od nejvyššího místa styku průmětu stavby s původním terénem
- **podzemní podlaží** – je povoleno do hloubky jednoho běžného podlaží v rozmezí celého půdorysu objektu stavby

Architektonické řešení:

- **objekt bydlení** - nebude obsahovat nevhodné architektonické stavební prvky, které nejsou v kontextu se stávající okolní zástavbou (např. balkóny, arkýře, střešní terasy, apod.). Nepřipouští se srubové stavby. V případě umístění dvojdomů je preferováno řešit objekt jako jeden celek.
- **materiálové řešení stavebních konstrukcí** – volba stavebních konstrukcí se upřednostňuje z tradičních materiálů (např. omítané fasády, skládané střešní krytiny, dlážděné zpevněné plochy, dřevěné doplňkové konstrukční prvky apod.)
- **parkování a garážování** – bude řešeno na pozemku stavby hlavní (rodinný dům), garáže budou součástí stavby hlavní nebo jako volně stojící stavby doplňkové
- **odstavná stání** – budou sloužit pro odstavení vozidel vlastníka pozemku a jeho návštěv, budou umístěna na pozemku vlastníka
- **prosvětlení podkroví** je možné vikýři, střešními okny nebo světlovody. Skladebně v duchu tradičních způsobů prosvětlení podkroví (nepřípustné jsou pásové vikýře, kombinace třech a více střešních oken).
- **fasády** budou bílé nebo světle tónované barvy, popřípadě jejich kombinace. Nepřípustná je výrazná, křiklavá a nepřírozená barevnost omítek. Na fasádu lze použít i přírodní obkladové materiály (dřevo, kámen, keramika) bez použití lesklých povrchů.
- **krytina** střechy stavby hlavní bude tašková skládaná (materiál keramika, beton, břidlice), nepřípustné jsou plechové, živičné krytiny a PVC folie. U vikýřů a doplňkových staveb je přípustná stejná krytina, včetně barevného profilovaného plechu. Nepřípustná je černá barva krytiny.
- Umístování **fotovoltaických nebo solárních panelů** na střešní roviny je akceptovatelné.
- **oplocení** v sousedství s veřejným prostorem nesmí být z materiálů tvořících plně neprůhledné plochy, a to včetně vjezdových bran a vstupních vrátek. Jeho výška nesmí překročit 1,8 m od terénu. Výjimku tvoří část oplocení, fungující jako případné protihlukové opatření v rámci navrhovaných parcel v severní části řešeného území.

V souvislosti s § 43 odst. (3) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, byly v ÚS prověřeny podmínky pro zástavbu navržené v ÚP. ÚS je respektuje a s ohledem na detail zpřesňuje.

- **Zastavitelnost pozemku** je regulačním prvkem udávaným v procentech z celkové plochy pozemku (stavební parcely) a stanovuje maximální plochu půdorysného průměru nadzemních objektů (hlavní objekt bydlení včetně doplňkových staveb pro garážování, údržbu zahrady, bazénů, pergol). Dle podmínek ÚP Zlatá Koruna je zastavitelnost pro plochu BI6 stanovena na 40 %.

- **Stavební čára volná** - vymezuje v ÚS rozhraní mezi zastavitelnou a nezastavitelnou plochou. Udává minimální odstup hlavní stavby od hranice pozemku. Je nepřekročitelná, avšak podkročitelná hranice zastavění. Jedná se o závazný regulativ. Stavební čára volná vymezuje prostor pro zástavbu na příslušném stavebním pozemku a definuje tak především vzájemné odstupy navrhovaných staveb. Poloha stavební hranice respektuje i 50 m odstup od okraje lesa, aby nemohlo dojít k ohrožení případným pádem stromu na plochu bydlení a k ohrožení pozemků určených k plnění funkcí lesa nebo omezení lesnického hospodaření na nich.
- **Stavební čára nepřekročitelná** – je závazná, nepřekročitelná, avšak podkročitelná hranice zastavění v příslušném rozsahu plochy určené k zastavění. Její hranice nesmějí být překročeny stavbou hlavní ani stavbou doplňkovou směrem ven k veřejnému prostoru. Odstup stavby hlavní od její hranice, směrem od veřejného prostoru, nesmí být větší než 8,0 m.
- **Optimální umístění stavby hlavní** – jde pouze o orientační plošné naznačení polohy a velikosti hlavního objektu na pozemku, v ploše vymezené stavební hranicí. Svislý průmět obvodového pláště stavebních objektů musí ležet uvnitř stavební hranice (čáry). Toto umístění a vymezení, naznačené v grafické části není závazné.

d) STANOVENÍ PODMÍNEK DOPRAVNÍ OBSLUHY V ÚZEMÍ, VČETNĚ PODMÍNEK DOPRAVY V KLIDU A PODMÍNEK OBSLOUŽENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ SÍŤMI TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Dopravní obsluha, včetně dopravy v klidu

Doprava automobilová

Součástí návrhu územní studie je i vymezení potřebné plochy pro budoucí vybudování nové obslužné komunikace s odpovídajícími normovými parametry.

ÚS navrhuje novou zklidněnou místní komunikaci připojenou na stávající silnici III. tř. 1596 v severovýchodní části řešeného území s asfaltovým povrchem.

Navrhovaný uliční prostor:

Délka uličního prostoru	Šířka uličního prostoru	komunikace	chodník	Zelený pás
106,3 m	8,00 m	5,50 m	2,00 m	0,50 m

Příjezd a přístup k nově navrhovaným parcelám v řešeném území je po nově navrhované komunikaci. Tato komunikace je připojena novým sjezdem (připojením) na silnici III. tř. 1596. V místě připojení se nachází silniční příkop. V místě tohoto nového připojení je uvažováno se zatrubněním příkopu včetně vybudování zpevněných čel. Napojení bude řešeno dlouhým přejezdovým prahem, vytvořeným z žulové kostkové dlažby. Připojení je prověřeno z hlediska rozhledových poměrů dle ČSN 73 6102.

Sjezdy a nájezdy k vlastním rodinným domům budou řešeny individuálně zpevněnými pojezdovými plochami (venkovní pojezdová dlažba, živičný povrch atd.) tak, aby nenarušovaly plynulý provoz na pozemních komunikacích. Vjezdová vrata, která budou součástí oplocení pozemku, budou v případě potřeby osazena hlouběji na pozemek, a to tak, aby se ze strany veřejného prostranství dal před ně postavit osobní automobil a tento automobil nepřekážel motorové dopravě ani chodcům. Přesné umístění vjezdových vrat bude řešeno v rámci následné PD – ZTV pro územní a stavební řízení. Přístup k rodinným domům musí být v souladu s § 20, odst. (7) vyhlášky č. 501/2006 Sb., v platném znění. Místa budoucích vjezdů jsou vyznačena v grafické části. Odstavná stání pro osobní automobily

budou zajištěna na soukromých pozemcích vlastníka, na zpevněných plochách. Vlastní sjezdy na soukromé pozemky budou v místě chodníku řešeny jako snížené přejezdové chodníky.

Doprava pěší

Pěší pohyb v řešené lokalitě doporučen po navrženém jednostranném chodníku šíře 2,0 m. Provedení chodníku je z betonové dlažby (skládaná, zámková atd.).

Vzhledem k navýšení pohybu chodců z nově navrhované obytné lokality a napojení nového uličního prostoru na dopravní komunikaci se doporučuje vytvoření doplňujícího chodníku podél silnice III. tř. 1596 směrem do centra obce.

Vodohospodářské řešení

Zásobování vodou

V území řešeném ÚS se nenachází žádná stávající trasa vodovodního řadu. Stávající vodovodní řad není v této lokalitě zaveden. Provozovatelem vodovodů je obec Zlatá Koruna.

V rámci ÚS je navržen nový vodovodní řad, který bude napojen do nově vybudovaný vodovodní řad přivedený ze zastavěného území. Návrh nenavrhuje možné zokruhování. Navrhovaný vodovodní řad je veden převážně v ploše uličního prostoru, pod navrhovanou komunikací. Nově navržená trasa bude provedena z potrubí PE 110.

Z nově vybudovaného vodovodu budou provedeny vodovodní přípojky k jednotlivým novým parcelám z potrubí PE 32. Nový vodovodní řad bude osazen v předepsaných vzdálenostech podzemními hydranty.

Návrh dimenze nového vodovodního řadu vycházel z orientačního výpočtu spotřeby vody, který byl počítán na celou lokalitu B16. Při výpočtu tohoto nového řadu bylo odhadnuto, že by na daném území mohlo být postaveno a připojeno přibližně 7 rodinných domů. Ostatní stávající výstavba bude napojena na navrhované rozvody vody ve stávajícím území. Vodohospodářské objekty a sítě budou navrženy v souladu s příslušnou technickou normou a odsouhlaseny příslušným vodoprávním úřadem.

Výpočtová část:

Počet napojovaných nových RD	7
Uvažovaný počet obyvatel na 1 RD	3-4
Uvažovaný počet obyvatel	cca 28

Odhadovaná roční spotřeba vody (dle vyhl. č. 120/2011 Sb.):

Měrná roční spotřeba vody na obyvatele	35 m ³
Očista domu, okolí a osob při aktivitách na zahradě na obyvatele	1 m ³
Venkovní zahrada na 100 m ²	16 m ³
<u>Mytí automobilů na domácnost</u>	<u>1 m³</u>
Celkem na 1 obyvatele a rok	53 m ³
Celkem na 1 obyvatele a den	145 l
Celkem za rok	2544 m ³

Průměrná denní spotřeba – Q _d		
Q _d = 28 x 145 =	4,060 m ³ /d	(0,047 l/s)
Maximální denní spotřeba – Q _m		
Q _m = 4,060 x 1,5 =	6,09 m ³ /d	(0,07 l/s)
Maximální hodinová spotřeba – Q _{h,max}		
Q _d = 4,060/24 x 5,9 =	0,998 m ³ /h	(0,277 l/s)

Kanalizace

Splašková kanalizace

V rámci řešeného území ÚS je navržen nový úsek gravitačního systému splaškové kanalizace, který bude napojen do kanalizačního řadu navrhovaného v zastavěném území do stávajících šachet, popř. do nově navržených šachet (viz. přípojné body - grafická část). Navrhovaná část splaškové kanalizace se stane součástí kanalizační sítě, která je odvedena do obecní ČOV (mechanicko-biologická technologie). V současné době je tento úsek kanalizace v procesu výstavby. Provozovatelem zdejší obecní kanalizace je obec Zlatá Koruna.

Návrh nové splaškové kanalizace vycházel z orientačního výpočtu spotřeby vody, který byl počítán na celou lokalitu B16. Hlavní řad je navržen z potrubí KGEM DN 250. Nové stavební parcely budou připojeny na kanalizační řad pomocí navrhovaných přípojek z potrubí KGEM DN 150.

Odhad množství splaškových vod:

Množství splaškových vod vychází z bilance spotřeby pitné vody

Počet přípojek	7 ks	
Počet obyvatel (výhled)	28 EO	
Specifická spotřeba vody (odtok do kanalizace)	96 l/os/d	
Balastní vody	0 %	
Průměrný denní průtok splaškových vod – Q _{dp}		
Q _{dp} = 28 ob x 96 l/os/d + Q _B = 2,68m ³ /d + 0 =	2,68 m ³ /d	(0,031 l/s)
Maximální denní průtok splaškových vod – Q _{dm}		
Q _{dm} = Q _{dp} x k _d + Q _B = 2,68 x 1,5 + 0,0 =	4,02 m ³ /d	(0,046 l/s)
Maximální hodinový průtok splaškových vod – Q _{hm}		
Q _{hm} = Q _{dp} x k _h + Q _B = 2,68/24 x 5,9 + 0,0 =	0,658 m ³ /hod	(0,182 l/s)

Dešťová kanalizace

Na nových veřejných zpevněných plochách (komunikace, chodník) bude dešťová voda odváděna pomocí uličních vpustí napojených do nového kanalizačního řadu dešťové kanalizace. Tento řad bude zaústěn do silničního příkopu, který bude dále dešťovou vodu odvádět ve stávající trase do nedaleké vodní nádrže a dále do Kokotínského potoka. Dešťové vody ze střech objektů a zpevněných ploch jednotlivých soukromých parcel budou prvotně zadržovány nebo vsakovány na vlastním pozemku s následným regulovaným odtokem max. 0,5 l/s.

Vodohospodářské objekty a sítě budou navrženy v souladu s příslušnou technickou normou a odsouhlaseny příslušným vodoprávním úřadem.

Součástí řešení vodního hospodářství v řešeném území plochy územní studie je přeložení části stávajícího zatrubněného vodního přivaděče do zlatokorunského kláštera. Tato zatrubněná část prochází jihovýchodní částí řešeného území. Její poloha je bohužel nevyhovující pro nově navrhovanou parcelaci a následné využití pozemků, proto je navrženo jeho částečné přeložení (viz grafická část).

Vzhledem k navrhované přeložce vodoteče, jejíž začátek se nachází v blízkosti železničního propustku, je nutné zpracovat v dalším stupni dokumentace detail provedení této části přeložení a napojení na výtok propustku v tomto místě.

Důležitým ustanovením pro novou výstavbu RD v ploše B16 je podmínka uvedená ve výrokové části ÚP Zlatá Koruna a to: „- samotná výstavba jednotlivých objektů v zastavitelných plochách nesmí být zahájena před vybudováním souvisejících inženýrských sítí a dopravní infrastruktury.“ Tato podmínka je bez výjimky závazná.

Zásobování elektrickou energiíElektrorozvody

Jediným provozovatelem distribuční sítě VN, NN a trafostanic v lokalitě je EG.D, a.s.. Elektrická energie je přiváděna vzdušným vedením VN 22 kV na východní okraj stávající zástavby přiléhající k řešenému území do koncové stožárové trafostanice ST do 400 kVA a dále zemním kabelem NN do stávajících přípojných pilířů na hranici řešeného území. Napojení celé lokality BI6 bude z některého ze stávajících rozvodných pilířů NN v blízkosti řešeného území. Trasy sítí technické infrastruktury budou přednostně vedeny v krajnicích komunikací nebo v chodníku podél komunikace nebo ve veřejných prostranstvích.

Všechny navrhované parcely určené pro výstavbu objektů k bydlení v řešené lokalitě ÚS budou připojeny na síť NN vlastním kabelovým připojením. Každý pozemek bude mít na hranici umístěn elektroměrný pilíř (samostatný nebo společný). Elektroměrné pilíře budou napojeny na nový kabelový rozvod NN situovaný v navrhovaném uličním prostoru.

V souvislosti s umístěním nové chráněné zástavby je nutno respektovat jednotlivá ochranná pásma (např.: OP el. vedení NN, VN, OP trafostanice).

Při zpracování dalšího stupně projektové dokumentace (tj. pro potřeby územního řízení, případně stavebního povolení) bude detailně řešena úprava napojení navrhované kabelové trasy NN pro řešené území v rámci podmínek vydaných EG.D, a.s. pro toto řešené území. V tomto případě se bude jednat o úpravu napojovacího místa a přeložku části zařízení distribuční soustavy ve vlastnictví EG.D, a.s.

Propočet příkonu:

Na odběr ze stávající trafostanice ST do 400 kVA bude nově napojeno 7 RD.

Soudobý příkon 1 RD, BJ – VT dle ČSN 33 2130-22 – 11 kW

Zastavitelná plocha BI6:

Instalovaný příkon

Vysoký tarif – 7 RD x 11 kW/RD 77,00 kW

Příprava TUV – 7 RD x 2 kW/RD 14,00 kW

Rezerva pro elektrické vytápění – 4 RD x 12 kW 48,00 kW

Celkem instalovaný příkon 139,00 kW

Veřejné osvětlení

Veřejné osvětlení bude napojeno na stávající rozvod elektrické energie prodloužením vedení z koncového prvku stávajícího VO. Přípojný bod je patrný v grafické části – Výkres dopravní a technické infrastruktury. Kabelové rozvody VO budou provedeny zemními kabely CYKY uloženými v zemních rýhách dle ČSN 73 6005 a uzemňovacím vedením FeZn 10 mm uloženým v trase kabelového rozvodu VO v samostatné drážce. Osvětlení je navrženo svítidly o výkonu LED 19 W osazenými na bezpaticových stožárech výšky 5 m s maximální roztečí 35 m – doporučená rozteč 25 m.

Zásobování teplem a plynemEnergetická koncepce – Vytápění

Pro vytápění se dají předpokládat individuální zdroje v rámci jednotlivých domů, jako je elektřina, biomasa, dřevo, obnovitelné zdroje atd. Emise škodlivin z topenišť nesmějí způsobit znečištění ovzduší nad úroveň stanovenou platnou legislativou. Je možné u některých objektů předpokládat využití tepelných čerpadel a solárních nebo fotovoltaických panelů. Pro výpočet potřebných příkonů pro jednotlivé oblasti plánované zástavby je uvažováno, že 50 % objektů bude používat pro vytápění elektrickou energii.

V rámci zpracování dokumentace pro stavbu RD je nutno vyřešit přípustné využití v zastavitelné ploše ve vazbě na hlukové zatížení plochy z provozu zařízení pro větrání a vytápění, tj. hranici negativních vlivů z provozu těchto zařízení stanovit maximálně na hranici vlastního pozemku stavebníka.

V současné době je část obce Zlatá Koruna již plynofikována. V rámci ÚP Zlatá Koruna je navržena trasa nového řadu STL plynu až k předemtné řešené lokalitě ÚS, nicméně současný stav nenahrává dalšímu masivnímu rozšiřování plynovodních řadů na území obce Zlatá Koruna. Samotný návrh ÚS neuvažuje s rozvodem plynu ani s jeho využitím v předemtném území.

e) PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ**Urbanistické a kulturní hodnoty:**

V návrhu řešení plochy ÚS jsou respektovány především požadavky vlastníků dotčených pozemků. Dále pak urbanistické a architektonické znaky zástavby sídla jako je návaznost na stávající zástavbu a v neposlední řadě vazba na okolní prostředí spadající do CHKO Blanský Les. Tato přímá vazba s okolní krajinou je podstatná i z hlediska návrhu parcelace a umístění možné zástavby na ní. Důležité je zachování postupného přechodu zástavby do volné krajiny, i v případě této konkrétní lokality, která je jasně vymezená limity dopravních staveb, a to přílehlou silnicí III. tř. 1596 a regionální železniční tratí (České Budějovice – Černý Kříž).

Doplňkové stavby jsou na parcelách povoleny formou přistavěných nebo volně stojících objektů.

Orientace a umístění hlavního objektu rodinného domu na parcele a jeho odstupy od hranic pozemků jsou naznačeny v grafické části – Hlavní výkres. Je upřednostněna orientace štítem domu do uličního prostoru.

Ochrana krajiny:

Řešené území, velikost lokality ani její funkční využití negativně neovlivní krajinný ráz. Zpřesněná úprava využití ploch v řešeném území ÚS vychází jak z krajinných hodnot nezastavěného území, tak i z přílehlé zastavěné části.

Památková péče a archeologie:

Řešené území se nenachází na území s archeologickými nálezy.

Zeleň a návrh vegetačních úprav:

Řešené území je ze dvou stran lemováno vzrostlou zelení. Jedná se jak o cíleně vysazenou zezeň, tj. vzrostlé stromy kolem silnice 1596, tak o volně rostoucí stromy a keře na západní a jižní straně, které dávají celému území, společně se stávající zástavbou, charakter uzavřeného klidového území. Vzhledem k navrhovanému funkčnímu využití je předpoklad možného založení nové výsadby soliterních ovocných a okrasných stromů a keřových podrostů v rámci soukromých parcel.

V rámci veřejného prostoru jsou zachovány plochy zeleně, které dotvářejí přirozený místní ráz krajiny. Jedná se jednak o travnaté plochy, ale i solitérní stromy nebo skupiny stromů a keřového podrostu. Tyto by měly být doplněny další solitérní nebo skupinovou výsadbou stromů a keřů, která bude vytvářet především na západní straně účinnější přirozenou bariéru ohledně procházející železnice. Řešené území leží v těsné blízkosti železniční tratě, kde jsou umístěny trasy podzemních sítí zabezpečující kabelizace tratě. Z hlediska ochrany těchto sítí se nesmí nad těmito trasami vysazovat stromy a keře a nesmí být nad nimi svévolně navyšováno krytí zeminou a musí být umožněn bezproblémový přístup ke kabelizaci.

Pozemky určené k plnění funkce lesa:

Do vymezeného řešeného území zasahuje v severovýchodní části ochranná vzdálenost 50 m od okraje lesa. Tomuto limitu bude třeba přizpůsobit i konkrétní návrh umísťovaného objektu. Případná výjimka bude řešena individuálně, a to v následných stupních projektové přípravy.

Zemědělský půdní fond:

Pozemky v řešené lokalitě zasahují do území BPEJ 7.32.11. (II. tř. ochrany ZPF), BPEJ 7.29.04 (II. tř. ochrany ZPF) a BPEJ 7.29.14 (III. tř. ochrany ZPF). Pozemky jsou v současné době z hlediska využití zatříděny jako orná půda, proto celá plocha řešeného území podléhá ochraně z hlediska zemědělského půdního fondu.

Ochrana systému ekologické stability:

Ve vlastním řešeném území se nevyskytuje žádný prvek územního systému ekologické stability ani jeho ochranné pásmo.

Ochrana před přívalovými vodami:

Předmětná lokalita nespadá do ploch, které je třeba chránit před přívalovými vodami. Samotná výstavba bude řešit odvod dešťových vod především ze zpevněných ploch (komunikace, chodníky, zastavěné plochy), které nejsou schopné dostatečně vsáknout případné větší množství přívalových vod

Dobývání ložisek nerostů:

Území se nenachází v území ploch chráněných ložiskových území, ploch dobývacích prostorů a ploch vymezených v povolení k otvírce, přípravě a dobývání výhradních ložisek.

Geologie a hydrogeologie:

Základové podmínky v lokalitě lze předpokládat jako jednoduché. Návrh zakládání bude proveden na základě inženýrsko-geologického posouzení, především u domů ve svahu je průzkum a opatření pro stabilizaci svahu nezbytný. Součástí průzkumu bude i vyhodnocení průniku radonu z podloží. Hydrogeologické poměry jsou předurčeny situováním a tvarem terénu lokality.

Odpady:

V území bude zabezpečen svoz komunálního odpadu prostřednictvím jednotného svozu v obci. Soukromé odpadové nádoby na komunální odpad budou umístěny na pozemku jednotlivých vlastníků. Umístění těchto nádob lze řešit i jako přístřešek, který bude součástí oplocení pozemku vlastníka.

Na veřejném prostranství je doporučeno posoudit i vhodnost umístění stanoviště nádob na tříděný odpad, případně bude využito stávajících sběrných míst na území obce Zlatá Koruna. Místo pro nádoby na separovaný odpad by bylo vhodné umístit na ploše veřejného prostranství, v blízkosti vjezdu do navrhované obytné lokality.

f) PODMÍNKY PRO VYTVOŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

V území se umísťuje 7 nových rodinných domů. Stávající parcelní vymezení bude návrhem ÚS částečně změněno a dojde k přeparcelování. Vzniknou tak nové parcely – viz Hlavní výkres.

V lokalitě není zaveden plyn, předpokládá se však vytápění elektrické, v kombinaci se systémy z obnovitelných zdrojů, popřípadě ekologickými tuhými palivy s minimem zplodin. Z vývoje energetického hlediska je předpoklad realizace energeticky úsporných a pasivních domů. Způsob zvoleného vytápění pak může odpovídat i progresivnímu technickému řešení stavební části (tepelné čerpadlo, fotovoltaika, rekuperace, jímání a zpětně uvolňování tepla apod.).

Dále je uvažováno s výsadbou zeleně na zahradách soukromých rodinných domů i v rámci veřejného prostranství, která napomůže vytvořit vhodnější mikroklima obytného území. Navrhovaná výsadba stromů a keřového porostu v západní části řešeného území (podél železnice) je zamýšlená z důvodu větší ochrany před nežádoucími účinky z železniční dopravy na chráněné obytné prostory navrhované zástavby v tomto místě.

Rovněž vhodně zvolenými materiály, správnou výsadbou a pravidelnou údržbou lze dosáhnout kvalitního a příznivého prostředí pro lepší životní podmínky v dané lokalitě.

g) PODMÍNKY PRO OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ

Do řešeného území zasahují dvě ochranná pásma. Ochranné pásmo silnice III. tř. 1596 a ochranné pásmo regionální železnice. Aby byly dodrženy hygienické podmínky a pohoda bydlení, je předmětné ochránit stavební parcely před nežádoucími účinky především z dopravy. Na základě § 30 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví je nutné, aby byly dodrženy hygienické limity v chráněných vnitřních i venkovních prostorech obytných staveb. Stavebník musí, na vlastní náklady, zajistit zvolením vhodné konstrukce ochranu obytných místností proti škodlivým účinkům hluku, s dodržением hygienických limitů hluku v souladu s nařízením vlády č. 272/2011 Sb., v platném znění. V případě překročení těchto hygienických limitů provede stavebník na své náklady odpovídající individuální protihluková opatření.

Proto se západní část lokality doplňuje pásem ochranných dřevin. ÚS navrhuje kombinaci vysokých stromů a nízkých keřů. Tato zeleň nebude vytvořena plánovanou výsadbou, ale jako volně rostoucí zeleň s následnou údržbou (prořezávky, kácení poškozených, nebezpečných či nevhodných kusů stromů, odstraňování nežádoucích větví atd., vše v rámci podmínek § 8 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění).

Lze předpokládat kladení zvýšeného důrazu na ekologické a přírodní podmínky staveb a jejich zakomponování do území. Charakter navržené výstavby bude maximálně šetrný k okolí. Územím není vedena tranzitní doprava.

Z hlediska požárního zásahu bude zajištěn dostatečný příjezd k nově navrženým domům. S ohledem na charakter zástavby nejsou vyžadovány zásahové nástupní plochy. Požární voda bude zabezpečena pomocí nově navrhovaných hydrantů vybudovaných v rámci nové komunikace. Odstupy objektů budou splňovat požadavky na respektování požárně nebezpečných prostorů, které nebudou zasahovat na sousední pozemky.

Z hlediska civilní ochrany řešení ÚS vyhovuje požadavkům příslušných orgánů a není problémové. Není klasifikováno jako zátopové území. V území nejsou vyžadovány kryty. Ubytování obyvatel bude případně zajištěno mimo ohroženou zónu. Materiál civilní ochrany bude skladován v centrálních skladech. Ošetření obyvatelstva bude zajištěno v rámci nemocniční sítě. V území nejsou a nebudou skladovány nebezpečné látky. Do území nejsou navrhovány objekty zvláštního významu. V případě výpadku dodávky pitné vody je její dodavatel povinen zajistit náhradní zásobování (např. cisterny, balená voda).

h) DOPORUČENÍ DALŠÍHO POSTUPU PŘEDPROJEKTOVÉ A PROJEKTOVÉ PŘÍPRAVY

Územní studie prověřuje způsob využití ploch, které jsou v ÚP Zlatá Koruna vymezeny jako plochy zastavitelné, kde bylo územním plánem předepsáno prověření změn využití území územní studií. V tomto případě se jedná o zastavitelnou plochu B16. Řešení umožňuje postupnou realizaci zástavby, předpokladem je však nejprve realizovat veřejná prostranství a technické vybavení v předmětné lokalitě. Před zahájením výstavby musí být realizována technická infrastruktura potřebná k propojení navrhované lokality a stávající části obce.

Pro další postup se doporučuje:

- dořešit majetkové vztahy v lokalitě
- zhotovit návrh geometrického plánu (reparcelace)
- zpracovat dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí a následně stavebního povolení dopravní technické infrastruktury (ZTV), získat potřebná správní rozhodnutí
- správní rozhodnutí potřebná pro realizaci jednotlivých rodinných domů budou předmětem správních řízení vedených s jednotlivými konkrétními stavebníky těchto domů.

ÚZEMNÍ STUDIE

lokalita B16

ÚP ZLATÁ KORUNA

v k. ú. Zlatá Koruna

návrh

04/2024

B. GRAFICKÁ ČÁST