



ÚZEMNÍ STUDIE

ÚP ZLATÁ KORUNA

lokalita BH7

v k. ú. Rájov

čistopis

08 / 2023

A. TEXTOVÁ ČÁST

Objednatel: Obec Zlatá Koruna, Zlatá Koruna 55, 382 02 Zlatá Koruna

Pořizovatel: Obec Zlatá Koruna, Zlatá Koruna 55, 382 02 Zlatá Koruna
Oprávněná úřední osoba pořizovatele:
Jiří Košan, U Domova důchodců 2256/25, 37316 Dobrá Voda u Českých Budějovic

Zpracovatel: Ing. arch. Arnošt Janko
Mýto 1, Hořice na Šumavě, 381 01 Český Krumlov

Datum: srpen 2023

Tato územní studie obsahuje:

A. Textová část:

a) IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE	3
b) VYMEZENÍ ŘEŠENÉ PLOCHY	4
c) PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ PLOCH A POZEMKŮ	4
d) STANOVENÍ PODMÍNEK DOPRAVNÍ OBSLUHY V ÚZEMÍ, VČETNĚ PODMÍNEK DOPRAVY V KLIDU A PODMÍNEK OBSLOUŽENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ SÍTĚMI TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	9
e) PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ	13
f) PODMÍNKY PRO VYTVOŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ	15
g) PODMÍNKY PRO OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ	16
h) DOPORUČENÍ DALŠÍHO POSTUPU PŘEDPROJEKTOVÉ A PROJEKTOVÉ PŘÍPRAVY	16

B. Grafická část:

1) VÝKRES PARCELACE	1 : 1 000
2) VÝKRES MAJETKOPRÁVNÍCH VZTAHŮ	1 : 1 000
3) URBANISTICKÝ VÝKRES	1 : 1 000
4) HLAVNÍ VÝKRES	1 : 1 000
5) VÝKRES DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	1 : 1 000
6) VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ	1 : 5 000

a) IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název zakázky: Územní studie „ÚP Zlatá Koruna – lokalita BH7“ v k.ú. Rájov
Místo: Zlatá Koruna – Rájov
Katastrální území: Rájov [793035]
Objednatel: Obec Zlatá Koruna, Zlatá Koruna 55, 382 02 Zlatá Koruna
Pořizovatel: Obec Zlatá Koruna, Zlatá Koruna 55, 382 02 Zlatá Koruna
Oprávněná úřední osoba pořizovatele:
Jiří Košan, U Domova důchodců 2256/25, 37316 Dobrá Voda u Českých Budějovic
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

Seznam dotčených pozemků:

- p.č. 13
- p.č. 14/1
- p.č. 14/17
- p.č. 14/24
- p.č. 14/25
- p.č. 14/26
- p.č. 14/27
- p.č. 14/28
- p.č. 14/29
- p.č. 556/7 (dotčeno 217,58 m²)

Důvody a cíle pořízení ÚS:

Dle Územního plánu Zlatá Koruna (dále jen „ÚP Zlatá Koruna“) je lokalita BH7 vymezena jako zastavitelná plocha s navrženým způsobem využití – plochy BYDLENÍ – v rodinných domech - venkovské, ve které je potřeba prověřit její využití územní studií (dále jen „ÚS“), na jejímž základě budou stanoveny podrobnější podmínky pro rozhodování v území.

b) VYMEZENÍ ŘEŠENÉ PLOCHY

Řešená plocha ÚS zahrnuje pozemky parc. č. 13, 14/1, 14/17, 14/24, 14/25, 14/26, 14/27, 14/28, 14/29 v k.ú. Rájov. Řešená plocha respektuje rozsah lokality BH7, která je vymezena v ÚP Zlatá Koruna jako zastavitelná plocha Bydlení – v rodinných domech - venkovské. Navíc je řešené území rozšířeno o některé pozemky, které nejsou vymezeny v ÚP k prověření ÚS. Jedná se o část pozemku p.č. 14/24 a 556/7 v k.ú. Rájov. Řešené území má velikost cca 2,3 ha. Řešené území ÚS se nachází na východním okraji obce Rájov a je vyznačeno v grafické části této ÚS. Navržené zastavitelné území se nachází na sklonitém terénu západním směrem, v návaznosti na zastavěnou část obce Rájov. V současné době je plocha řešeného území převážně pokryta zemědělskými pozemky – trvalý travní porost. Plocha řešených pozemků není dotčena vzrostlou zelení. Vzrostlé stromy a keře jsou v severní a východní části, po obvodu řešeného území a navrhovanou parcelací a způsobem zástavby nebudou dotčeny. V jihovýchodní části řešené plochy se nachází pouze stávající solitérní skupina dvou volně rostoucích stromů. V západní části řešeného území ve směru sever – jih prochází územím nadzemní vedení VN. Toto vedení ovlivňuje návrh nové parcelace a podmínky využití navržených pozemků pro rodinné domy. Obdobně ovlivňují návrh nové parcelace i stávající dvě vedení podzemního veřejného vodovodního řadu, vedeného ve směru severovýchod – jihozápad a sever – jih (viz grafická část).

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:

- vyřešení podrobného členění řešeného území na jednotlivé pozemky pro výstavbu rodinných domů, přičemž minimální výměra pozemku musí činit 1000 m²,
- řešení dopravního napojení a dopravní obsluhy jednotlivých parcel formou návrhu místních komunikací,
- řešení napojení jednotlivých pozemků na technickou infrastrukturu, zejména navržení řešení způsobu zásobování vodou a způsobu odkanalizování jednotlivých pozemků, který bude odsouhlasen vodoprávním úřadem,
- prověření tras a ochranných pásem technické infrastruktury v řešeném území
- stanovení podmínek pro umístění a prostorové uspořádání staveb a jejich odstupy

- v souladu zejm. s podmínkami zástavby stanovenými v ÚP pro plochy BYDLENÍ – v RD budou podrobně stanoveny podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu a urbanistických a architektonických hodnot (zejm. stanovení výškové hladiny zástavby, hustoty zastavění jednotlivých pozemků, podlažnosti, stavební čáry, stavební hranice, napojení jednotlivých stavebních parcel na komunikace a inženýrské sítě),

- dodržení základní urbanistické koncepce dle ÚP.

Urbanistická koncepce:

Vymezení pozemků v řešeném území je koncipováno v souladu s navrženým funkčním využitím, dotčené zastavitelné plochy BH7, pro plochy Bydlení – v rodinných domech – venkovské, vymezené v ÚP Zlatá Koruna.

Navržená zástavba má charakter částečného ulicového systému, navazujícího na stávající charakter zástavby v sousedství řešené lokality. Nově je vymezena místní komunikace v návaznosti na stávající místní komunikace vedoucí z centrální části Rájova, zakončená obratištěm. V jižní části řešeného území je navrženo prodloužení stávající místní komunikace, rovněž zakončené obratištěm.

Na základě tohoto rozvržení komunikací je umožněna zástavba na stávajících a nově navržených parcelách. Navrženy jsou celkem čtyři nové parcely a dále tři stávající parcely určené pro zástavbu izolovanými rodinnými domy. Navržený způsob zástavby umožňuje postupnou realizaci, za předpokladu vybudování navrhovaných přístupových komunikací a sítí veřejné technické infrastruktury. Návrh zohledňuje terénní konfiguraci řešeného území, návaznost na plochy přilehlého nezastavěného okolí i krajinný ráz a charakter obce.

V rámci řešeného území jsou ponechány veřejné plochy, zejména pro veřejnou zeleň nebo veřejné prostranství. Jedná se o upřesňující vymezení a rozvržení zastavitelné plochy pro bydlení v RD, vymezené v ÚP Zlatá Koruna. 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 navrženy hlavní trasy základní technické infrastruktury (vodovod, kanalizace, elektro NN, VO, plyn STL), které jsou napojeny na příslušné stávající řady a vedení v přilehlém zastavěném území.

V západní části řešeného území ve směru sever – jih prochází územím nadzemní vedení VN 22 kV. Toto vedení je zakončeno stávající stožárovou trafostanicí. Odtud jsou dál rozvedeny podzemní kabelové trasy NN pro tuto část obce.

Území je dále limitováno dvěma stávajícími trasami vodovodního řadu, vedeného ve směru severovýchod – jihozápad a sever – jih (viz grafická část). Návrh ÚS uvažuje s přeložením jedné z těchto tras (trasa severovýchod – jihozápad) do navrhované trasy pod novou obslužnou komunikací.

Dalším limitem vstupujícím do území je OP silnice I/39 v jihovýchodní části řešeného území (viz vyznačení v grafické části).

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.

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 řešeném území se nenacházejí navrhované veřejně prospěšné stavby vymezené v ÚP.

Vymezení ploch v území:

Dle ÚP Zlatá Koruna jsou vymezeny pro řešenou lokalitu BH7 plochy bydlení – v rodinných domech - venkovské.

Podmínky z ÚP pro plochy v řešeném území:

PLOCHY BYDLENÍ – V RODINNÝCH DOMECH – VENKOVSKÉ (BH)

Hlavní využití

Bydlení v rodinných domech venkovského charakteru, zemědělských usedlostech.

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 **BH1, BH2, BH3, BH4, BH7** 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/14312, případně I/39, případně mimo pozemky lomu Plešovice.
- Na ploše **BH1** bude možné bydlení až po vybudování účelové komunikace **D18**.
- Na ploše **BH10** bude možné bydlení až po přeložení nadzemního vedení VN.

- Na ploše **BH13** je možné umístit stavbu studny, sloužící pro zásobování obytného objektu pitnou vodou. Povolení k odběru podzemních vod posoudí vodoprávní úřad v příslušných řízeních.

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 **BH10** je nepřípustné jiné využití než bydlení

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 ploše BH3 20 %, zastavěnost plochy BH9 60 %; (součet veškerých staveb včetně nepropustných zpevněných ploch, příjezdových cest či teras)
- minimální plocha nově vymezeného stavebního pozemku: 1000 m²
- výšková hladina navržené zástavby max. 1 nadzemní podlaží + podkroví
- výšková hladina stávající zástavby nebude navyšována
- typ střechy sedlová; v odůvodněných případech typ střechy valbová, polovalbová
- BH10 – stavba výrazného obdélníkového půdorysu o poměru stran cca 1:2, 1 nadzemní podlaží + podkroví, sedlová střecha s možností polovalby, sklon střechy od 38° do 43°, výška hlavního hřebene střechy od původního terénu max. do 8 m, zastavěná plocha max. 100 m²
- umístění staveb trvalého charakteru je možné pouze v minimální vzdálenosti 25 m od okraje lesa

ÚS dále zpřesňuje využití ploch v řešeném území (BH7) vymezené v ÚP:

PLOCHY BYDLENÍ – V RODINNÝCH DOMECH – VENKOVSKÉ (BH)

Podmínky plošné a prostorové regulace:

Podmínky zástavby s ohledem na dochovaný 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:

- **parcelace** (viz výkres parcelace)
- **minimální velikost stavebního pozemku** pro jeden objekt – stavbu hlavní (rodinný dům) v zastavitelných plochách činí 1000 m²
- 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 1:3), případně může být ve tvaru L.

Prostorová regulace:

- **střechy** - stavby hlavní budou se střechou sedlovou o sklonu 33° – 45°, v odůvodněných případech se střechou valbovou, sklonu střechy od 25° a min. délkou hlavního střešního hřebene 6,5 m. Nepřípustné jsou jehlanové, pultové a ploché střechy. U doplňkových staveb lze akceptovat i střechy valbové, 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. 8,5 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** – 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 přílišné architektonické stavební prvky, které nejsou v kontextu se stávající okolní zástavbou (např. balkóny, arkýře, střešní terasy, apod.). Nepřipouští se srubové stavby.
- **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 pásový 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 je přípustná stejná krytina jako na střeše stavby hlavní, včetně krytiny plechové.
- Umístování **fotovoltaických nebo solárních panelů** na střešní roviny je akceptovatelné.
- **oplocení** v sousedství s veřejným prostorem nesmí být z materiálů tvořících plně neprůhledné plochy. Jeho výška nesmí překročit 1,8m od terénu. Výjimku tvoří část oplocení, fungující jako případné protihlukové opatření v rámci navrhovaných parcel v jihovýchodní 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 a stanovuje maximální plochu půdorysného průměru nadzemních objektů (hlavní objekt bydlení včetně doplňkových staveb pro garážování, údržbu zahrady, bazénů, pergol).

- **Stavební čára volná** - vymezuje v ÚS rozhraní mezi zastavitelnou a nezastavitelnou plochou. Udává minimální odstup objektů 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 hlavního objektu** - 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. Příjezd a přístup k nově navrhovaným parcelám v řešeném území je po stávající místní komunikaci vedené po pozemku p.č. 556/7 v k.ú. Rájov, která není součástí řešeného území a po nově navrhované místní komunikaci dle návrhu ÚS, která se na tuto stávající komunikaci napojuje. Jelikož je stávající stav místní komunikace ale nevyhovující pro intenzivní využívání, je doporučena její

plošná úprava a obnova skladebných vrstev. Zároveň je k řešenému území přivedena ještě druhá stávající místní komunikace, z jihozápadní strany, která ovšem končí na hranici řešeného území a má komplikovanou trasu skrze zastavěné území obce. Součástí řešení ÚS je prodloužení její trasy dále do řešeného území, kde bude zakončena obratištěm. Přesná specifikace a vymezení plochy pro komunikaci bude projednána s příslušnými DOSS a v případných následných stupních projektové dokumentace, týkající se úpravy veřejného prostranství a místní komunikace (dokumentace ZTV).

Vymezený veřejný prostor v šíři 6,0 m v severní části řešeného území umožňuje vybudování dvoupruhové obousměrné obslužné komunikace o šířce 2x 2,5 m jízdní pruh + 2x 0,5 m nezpevněná krajnice, bez nutnosti chodníku. Podmínkou ovšem je, že intenzita vozidel na této komunikaci nesmí být větší jak 500/den v obou směrech. Komunikace je zakončena na severovýchodním konci řešeného území obratištěm tvaru L.

Sjezdy a nájezdy k vlastním rodinným domům budou řešeny individuálně dle potřeby, zpevněnými pojezdovými plochami (venkovní pojezdová dlažba, živičný povrch atd.) tak, aby nenarušovaly plynulý provoz na pozemních komunikacích. Vjezdová vrata budou dle 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. 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.

Doprava pěší

Pěší pohyb v řešené lokalitě bude umožněn po navrhované obslužné komunikaci.

Vodní hospodářství

Zásobování vodou

V území řešeném ÚS se nachází dvě trasy stávajících vodovodních řadů. Jeden je jako přívodní řad z vodárenské soustavy Jižní Čechy, výtlačný řad ČS Bukovec – VDJ Domoradice, do vodojemu Rájov. Druhá trasa je využívána jako přívodní řad do zastavěného území. Provozovatelem vodovodů je obec Zlatá Koruna.

V rámci ÚS je navržen nový vodovodní řad, který bude napojen do stávajícího vodovodního řadu v zastavěném území. Tento nový řad je navržen rovněž jako přeložka části trasy stávajícího vodovodního řadu ve směru od vodojemu Rájov do zastavěné části obce Rájov (viz grafická část), který prochází řešeným územím a nevhodně křížuje navrhované parcely. Návrh nenavrhuje možné zokruhování a propojení stávajících tras vodovodních řadů. Navrhovaný vodovodní řad je veden převážně v ploše veřejného prostranství, pod navrhovanou komunikací. Stávající trasy vodovodu jsou DN 110. 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 BH7. Při výpočtu tohoto nového řadu bylo odhadnuto, že by na daném území mohlo být postaveno a připojeno přibližně 5 rodinných domů. Ostatní nová výstavba bude napojena na stávající rozvody vody a kanalizace. Vodohospodářské objekty a sítě budou navrženy v souladu s příslušnou technickou normou a odsouhlaseny příslušným vodoprávním úřadem.

Výpočtová část:

Počet napojovaných nových RD	5
Uvažovaný počet obyvatel na 1 RD	3-4
Uvažovaný počet obyvatel	20

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

Měrná roční spotřeba vody na ob.	35 m ³
Očista domu, okolí a osob při aktivitách na zahradě na ob.	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 = 20 x 145 =	2,900 m ³ /d	(0,0335 l/s)
Maximální denní spotřeba – Q _m		
Q _m = 2,900 x 1,5 =	4,35 m ³ /d	(0,05 l/s)
Maximální hodinová spotřeba – Q _{h,max}		
Q _d = 2,900/24 x 5,9 =	0,713 m ³ /h	(0,198 l/s)

Kanalizace

V rámci ÚS byl navržen nový úsek jednotného gravitačního systému odkanalizování, který bude napojen do stávajícího kanalizačního řadu v zastavěném území (viz. grafická část). Nové pozemky budou napojeny přes navrhované přípojky z potrubí KGEM. Plochy nových veřejných zpevněných ploch (komunikace, chodník) budou napojeny do nového kanalizačního řadu pomocí uličních vpustí. Návrh nové jednotné kanalizace vycházel z orientačního výpočtu spotřeby vody, který byl počítán na celou lokalitu BH7. Hlavní řad je navržen z potrubí KGEM DN 250.

Do uvedeného kanalizačního řadu ve správě obce Zlatá Koruna budou napojeny pouze přečištěné splaškové vody z navržených domů a dešťové vody ze zpevněných ploch veřejného prostranství (komunikace, chodníky). Dešťové vody ze střech objektů a zpevněných ploch jednotlivých soukromých parcel budou prvotně zadržovány nebo vsakovány na vlastním pozemku.

Odhad množství splaškových vod:

Množství splaškových vod vychází z bilance spotřeby pitné vody

Počet přípojek	5 ks
Počet obyvatel (výhled)	20 EO
Specifická spotřeba vody (odtok do kanalizace)	96 l/os/d
Balastní vody	0 %
Průměrný denní průtok splaškových vod – Q _{dp}	
Q _{dp} = 20 ob x 96 l/os/d + Q _B = 1,92m ³ /d + 0 =	2,0305 m ³ /d (0,025 l/s)
Maximální denní průtok splaškových vod – Q _{dm}	
Q _{dm} = Q _{dp} x k _d + Q _B = 1,92 x 1,5 + 0,0 =	2,88 m ³ /d (0,03 l/s)
Maximální hodinový průtok splaškových vod – Q _{hm}	
Q _{hm} = Q _{dp} x k _h + Q _B = 1,92/24 x 5,9 + 0,0 =	0,472 m ³ /hod (0,13 l/s)

Odkanalizování je dočasně povoleno provádět formou domovních ČOV nebo jímkou na vyvážení, do doby realizace centrální čistírny odpadních vod (Rájov II. – plocha T12). Poté se bude nutné napojit na systém veřejné kanalizace.

Dešťové vody ze střech a zpevněných ploch budou akumulovány nebo vsakovány na vlastních pozemcích (pomocí trativodů, vsakovacích bloků apod.)

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

Zásobování elektrickou energií

Elektrorozvody

Jediným distributorem elektřiny v lokalitě je E.ON ČR, s.r.o. se sídlem v Českých Budějovicích, který je také provozovatelem distribuční sítě VN, NN a trafostanic. Elektrická energie je přiváděna vzdušným vedením VN 22 kV na západní hranu řešeného území do koncové stožárové trafostanice ST do 400 kVA a dále zemním kabelem NN do stávajících přípojných pilířů na hranici řešeného území. Trasy sítí technické infrastruktury budou přednostně vedeny v krajnicích komunikací nebo v chodníku podél komunikace nebo ve veřejných prostranstvích. Vzdušné vedení VN je dalším limitem v území, které je nutno respektovat a podřídit mu i budoucí možnou výstavbu.

Všechny navrhované parcely určené pro výstavbu objektů k bydlení v řešené lokalitě ÚS budou připojeny na síť NN vlastním kabelovým rozvodem v prodloužení stávajících kabelových rozvodů NN. Každý pozemek bude mít na hranici umístěn elektroměrný pilíř. Elektroměrné pilíře budou napojeny na nový rozvod NN situovaný v navrhovaném chodníku.

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

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-Z2 – 11 kW

Zastavitelná plocha BH7:

Instalovaný příkon

Vysoký tarif – 7 RD x 11 kW/RD	77,00 kW
Příprava TUV – 7 RD x 2 kW/RD	14,00 kW
<u>Rezerva pro elektrické vytápění – 4 RD x 12 kW</u>	<u>48,00 kW</u>
Celkem instalovaný příkon	139,00 kW

Veřejné osvětlení

Veřejné osvětlení bude napojeno na stávající rozvod elektrické energie z nového napájecího rozvaděče RVO osazeného u p.č. 14/27. Umístění rozvaděče RVO je patrné z 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 10mm uloženým v trase kabelového rozvodu VO v samostatné drážce. Osvětlení obslužné komunikace u obytné zástavby je navrženo svítidly o výkonu LED 19W osazenými na bezpaticových stožárech délky 5 m s maximální roztečí 35 m – doporučená rozteč 30 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 není obec Rájov plynofikována. ÚP Zlatá Koruna uvažuje s možným napojením obce Rájov na plyn, nicméně návrh v ploše BH7 je pouze předpokládaný. V oblasti řešeného území ÚS je proveden pouze návrh rozvodu STL plynu, v pokračování navrhovaných tras z ÚP Zlatá Koruna, včetně přípojek na hranici jednotlivých navrhovaných parcel. Rozvod se neuvažuje jako zokruhovaný. Rozvod je navrhován z plastových trubek LPE D63. Přípojky k RD budou z trubek LPE D32 a budou zakončeny uzávěrem v nice ve sdruženém pilíři na hranici navrhovaného pozemku.

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

V návrhu řešení plochy ÚS jsou respektovány především požadavky jednotlivých vlastníků dotčených pozemků. Dále pak urbanistické a architektonické znaky zástavby sídla jako je návaznost na stávající zástavbu.

Významným prvkem území je příjezdová komunikace (ulice), která obsluhuje severní část řešeného území se zástavbou solitérními rodinnými domy a soukromými zahradami. Doplnkové stavby jsou na parcelách povoleny formou přistavených nebo volně stojících objektů.

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

V rámci navrhovaných ploch veřejného prostranství je zamýšleno umístění např. laviček, krytých přístřešků, herních prvků a informačních tabulek.

Ochrana krajiny:

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

Památková péče a archeologie:

Řešené území se nachází na území s archeologickými nálezy II. kategorie. To znamená, že při jednotlivých stavebních aktivitách může dojít k porušení pozůstatků pravěkého, středověkého osídlení. V dalších stupních projektové dokumentace je třeba postupovat v souladu se zákonem o státní památkové péči. Z hlediska památkové ochrany je v blízkosti řešeného území, dle ÚP Zlatá Koruna, chráněna zejména historická struktura a architektonický ráz sídla Rájov, území s archeologickými nálezy, kulturní krajina a dochovaný krajinný ráz území. Zejména pak z hlediska dálkových pohledů.

Zeleň a návrh vegetačních úprav:

Ve většině území se nenachází stávající vzrostlá zeleň. Ta se jednotlivě vyskytuje pouze po obvodě severní a východní strany řešeného území. Uvnitř řešeného území se nachází v jihovýchodní části území pouze jedna skupina náletových stromů. Jejich případné zachování bude řešeno v rámci konkrétního využití v daném místě. Okolní zeleň přirozeným způsobem dotváří a uzavírá řešenou lokalitu ve vztahu k širšímu nezastavěnému území. Vzhledem k navrhovanému funkčnímu využití je předpoklad možného založení nové výsadby solitérních ovocných a okrasných stromů a keřových podrostů v rámci soukromých parcel. V rámci veřejného prostoru jsou zachovány plochy zeleně, které dotváří přirozený místní ráz krajiny. Jedná se jednak o travnaté plochy, ale i solitérní stromy nebo skupiny stromů a keřového podrostu.

Pozemky určené k plnění funkce lesa:

Řešené území plochy ÚS se nachází mimo vymezenou 50m ochranou vzdálenosti od okraje lesa. Žádný z navrhovaných pozemků nezasahuje na lesní pozemky.

Zemědělský půdní fond:

Pozemky v řešené lokalitě zasahují do území BPEJ 7.32.11. (II. tř. ochrany ZPF) a BPEJ 7.32.44 (V. 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. Předpokládá se, že v rámci výstavby objektů bude ze ZPF vyjmuta pouze plocha pod realizovanou stavbou.

Ochrana systému ekologické stability:

Ve vlastním řešeném území se nevyskytuje žádný prvek územního systému ekologické stability ani jeho ochranné pásmo, nicméně v jihovýchodním cípu řešeného území prochází přes lokalitu návrhová trasa koridoru lokálního biokoridoru (LBK-N). Tento biokoridor je zde navržen z důvodu propojení prvků ÚSES (LBC 3, NBK 174) z oblasti Cihelna u řeky Vltavy a NBC 52 v oblasti Nad lomem.

Ochrana před přívalovými vodami:

Pro řešené území je stanovena podmínka řešení ochrany území před přívalovými vodami z okolních ploch. Jedná se především o plochy sousedící na východní straně s řešeným územím. Tyto plochy jsou v současné době zemědělsky využívány. Z hlediska přívalových dešťů bude řešené území chráněno na této straně vytvořením nízkého terénního valu, který odvede případnou srážkovou vodu v trase bývalé úvozové cesty (přiléhající z východní strany k řešenému území) pryč od řešeného území a zabráni tak rozlívání vod na dotčené parcely, zejména ty v jihovýchodní a východní části řešeného území.

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 a likvidace separovaného a 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 Rájov. Místo pro nádoby na separovaný odpad by bylo vhodné umístit na ploše veřejného prostranství, na rozmezí stávající a navrhované zástavby (prostor pod OP VN).

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 Výkres parcelace a Výkres majetkoprávních vztahů.

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 jižní části řešeného území (podél silnice I/39) je zamýšlená i z důvodu větší ochrany před nežádoucími účinky z automobilové 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**

Parcely v jižní části řešeného území se nacházejí v blízkosti silnice I/39. Aby byly dodrženy hygienické podmínky a pohoda bydlení, nejsou tyto parcely vymezeny jako stavební s možností výstavby objektů pro bydlení. Proto se do jižní část lokality umísťuje jen pás ochranných dřevin na odclonění nežádoucích vlivů vzniklých z automobilové dopravy. Soubor zeleně bude provedeno výsadbou dřevin nejvhodnějších pro tento účel i pro danou oblast. ÚS navrhuje kombinaci vysokých stromů a nízkých keřů.

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 obslužné 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 BH7 v obci Rájov. Řešení umožňuje postupnou realizaci zástavby, předpokladem je však nejprve realizovat veřejná prostranství a technické vybavení lokality.

Pro další postup doporučuji:

- po schválení možnosti využití ÚS pořizovatelem vložit data o této studii do evidence ÚPČ, aby se tak studie stala neopominutelným územně plánovacím podkladem
- dořešit majetkoprávní vztahy v lokalitě
- zhotovit návrh geometrického plánu (reparcelace)
- majetkoprávně upravit vztahy k novým pozemkům
- 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

ÚP ZLATÁ KORUNA

lokalita BH7

v k. ú. Rájov

čistopis

08 / 2023

B. GRAFICKÁ ČÁST