

ÚZEMNÍ STUDIE č.4 DUBIČNÉ

LOKALITA Z/14 - DUBIČNÉ

zhotovitel:

Ing.arch.Karel Paluš
Ing.arch. Václav Čada

září 2011

schváleno pořizovatelem

Obecní úřad Dubičné
Dubičné 15, 373 71 Rudolfov
Pavel Brůžek
starosta obce Dubičné
pořizovatel: Ing.Libuše Pfauserová

Obsah:

- a) Splnění požadavků vyplývajících z územního plánu obce Dubičné.
- b) Plošné vymezení lokality Z 14.
- c) Plošné a prostorové uspořádání území (reparcelace).
- d) Řešení veřejné infrastruktury (základní technická vybavenost).

a) **Splnění požadavků vyplývajících z územního plánu obce Dubičné**

Navržené rozvojové plochy jsou definovány navrženou hranicí zastavitelných ploch a současně plochami s rozdílným způsobem využití. Plocha řešená územní studií stanovená Územním plánem pod označením US 4 je vymezená částí pozemku parc.č. 249/1 k.ú. Dubičné a je určena jako plocha bydlení. Řešení územní studie plně respektuje níže uvedené podmínky využití území a stanovené regulativy pro zástavbu nově vznikajících parcel:

Plochy bydlení - návrh	B
Přípustné využití	
Bydlení v rodinných domech a činnosti a děje s tímto typem bydlení související, tj. užitkové zahrady, vedlejší samozásobitelské hospodářství, vestavěná občanská vybavenost, administrativní zařízení, obchody, provozovny služeb, drobná řemeslná a výrobní zařízení, která nezatěžují hlukem okolní bydlení (např. kadeřnictví, krejčovství), malá rekreační a sportovní zařízení (bazény, prvky zahradní architektury apod.). Umístění musí být v souladu s charakterem využívání okolních ploch. Přípustná jsou rovněž parkovací stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným využitím území na vlastním pozemku, zřizování místních komunikací, nezbytná technická infrastruktura, veřejná zeleň. Parkovací stání a garáže územní studie navrhuje umístit na nově vznikajících pozemcích; garáže nejméně 5m od uliční čáry!	
Podmíněně přípustné využití	
Na území Dubičného se nachází poddolované území po těžbě rud č. 2073 s názvem „Dubičné 2“, č. 2080 s názvem „Dubičné 1“, č. 2071 s názvem „České Budějovice 5 – Dobrá Voda“ a č. 2104 s názvem „Rudolfovo u Českých Budějovic“. Vzhledem k existenci poddolovaného území mohou být v těchto lokalitách ztíženy podmínky pro zakládání staveb. Plochy pro bydlení nad poddolovaným územím jsou přípustné pouze za podmínky dodržení normy ČSN 730039 „Navrhování objektů na poddolovaném území“, za podmínky kladného posudku inženýrského geologa, nebo zpracování inženýrsko–geologického průzkumu. Lokalita řešená územní studií není zasažena důlní činností!	
Nepřípustné využití	
Ostatní využití, neuvedené jako přípustné nebo podmíněně, zejména veškeré činnosti narušující venkovské prostředí, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, hromadné garáže, nákupní zařízení, zařízení dopravních služeb a autobazary. Výstavba individuální rekreace. Územní studie neřeší!	
Druh regulativů	Regulativ pro výstavbu
Plošné regulativy	
Zastavěnost budovami	maximálně 25%
Zastavěnost celková	maximálně 35%
Velikost stavebních parcel	minimálně 600 m ²
Výškové regulativy	
Výška budovy	1 nadzemní podlaží + podkroví
Výška budovy do hřebene v metrech	maximálně 9,5m

Prostorové regulativy	
Střecha – typ	sedlové, polovalbové valbové
Střecha – sklon	28° – 45°
Počet staveb na navržených plochách :	
B 6 Plocha bydlení– Samoty	maximálně 4 RD

Navrhovaná zástavba respektuje výše uvedené regulativy!

Řešené plochy jsou způsobem odpovídajícím stanovené koncepci navázány na místní komunikaci.

Je splněna podmínka pro výstavbu 4 RD, nakolik u hranice pozemku se nachází veškeré inženýrské sítě. Stávající místní komunikace bude rozšířena o výhybně, které budou sloužit i pro ostatní stávající rodinné domy na Samotách.

V lokalitě je navrhována, dle územního plánu plocha s funkčním využitím bydlení (B) a plochy pro úpravu místní komunikace (DI –3). Územní studie, dle požadavku územního plánu Dubičné pro lokalitu Z14 a pro plochu s rozdílným způsobem využití B6 svým řešením dodržuje následující požadavky ÚP :

B 6	<p>Plocha bydlení – Samoty „Nad lesem“ ve východní části Samot směrem k Malému Dubičnému; rozvoj formou rozvolněné zástavby na velkých parcelách s max. počtem 4 domů. Lokalita bude prověřena územní studií US4. Velikost parcel cca 1500 m².</p> <p>Obsluha území – sjezdem z místní komunikace</p> <p>Limity využití území – vybudování splaškové kanalizace a jednostranné rozšíření místní komunikace (výhybna)</p> <p>Ochrana hodnot území – navržená zástavba respektuje svým řešením okolní zástavbu</p>
------------	--

Samostatným podkladem pro územní studii US4 byla Dopravní studie místní komunikace s návrhem výhyben dle požadavku územního plánu.

Podmínky pro využití plochy „plochy smíšené obytné“ jsou charakterizovány takto:

- Pozemky staveb pro bydlení, tj. pro stavby rodinných domů na pozemcích musí mít minimálně **1500 m²**. Tyto pozemky jsou individuálně větší z důvodu prostorové rezervy pro případné budoucí rozšíření místní komunikace. Součástí plochy nově vznikajících parcel jsou i garáže a odstavná stání pro vozidla vlastníků nebo uživatelů objektů RD. V území lze ve stavbách pro bydlení a doplňkových stavbách k nim umístit jen takové provozy (živnosti), které svým provozováním nenaruší negativními účinky a vlivy provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nezhorší životní prostředí ve stavbách a v jejich dosahu nad přípustnou míru. Tento požadavek platí i pro umístování a provozování zařízení pěstitelských a chovatelských. (viz. Výše - přípustné využití území)

Plošně a prostorové regulativy:

- podlažnost staveb I.N.P. + podkroví
- forma navrhovaných stavebních objektů bude respektovat měřítko a urbanistickou strukturu stávající zástavby
- způsob zástavby ploch bude respektovat vymezená ochranná pásma v případě, že budou vymezena a odstup od uliční čáry tak, aby umožňovalo parkování na vlastním pozemku

Vodovod

U pozemku lokality Z/14 se nachází stávající vodovod. V rámci ohlášení staveb RD bude nutno požádat o napojení.

Kanalizace

Umístění RD lokalizovat tak, aby umožňovalo napojení na nově vybudovaný splaškový kanalizační sběrač. Dešťové vody z RD budou svedeny na terén nebo odstraňovány vsakem do dešťových nádrží na pozemku.

Rozvody elektrické energie

Řešit v souladu s podmínkami územního a stavebního řízení na základě smlouvy o připojení s distribucí el.energie. zemními kabely uloženými v zemních rýhách.

b) Plošné vymezení lokality Z/14

Lokalita je vymezena schváleným územním plánem Dubičné plochou s rozdílným způsobem využití a hranicí území, které musí být prověřeno územní studií.

c) Plošné a prostorové uspořádání území (parcelace)

Navrhované plošné a prostorové uspořádání pozemků (reparcelace) bude podkladem vyhotovení geometrických plánů, které budou určeny pro majetkoprávní vypořádání pozemků.

d) Řešení veřejné infrastruktury (základní technická vybavenost)

1. Dopravní infrastruktura

Lokalita Z/14 je zpřístupněna stávající místní komunikací bude rozšířena o navrhované výhybny. Dle navrhovaného dopravního řešení dopravní studií. Pro druhou etapu úpravy místní komunikace je zachována dostatečná územní rezerva pro rozšíření stávající místní komunikace, případně i pro umístění jednostranného chodníku podle potřeby a frekvence pěšího pohybu v místě samém.

2. Technická infrastruktura

Veškeré další sítě technické infrastruktury plánované v lokalitě Z/14 jsou stávající a odpovídají příslušné legislativě a normám řešících problematiku technické infrastruktury v platném znění.