

# ÚZEMNÍ STUDIE



Pořizovatel:

**OBECNÍ ÚŘAD LIPNO NAD VLTAVOU**

Lipno nad Vltavou 83

382 78 Lipno nad Vltavou

**ATELIER 8000**  
KRUPAUER - STŘÍTECKÝ

Zpracovatel:

**ATELIER 8000 spol. s r.o.**

architektonicko - inženýrský atelier

Martin Krupauer, Jiří Střítecký

Radniční 7

370 01 České Budějovice

**Listopad**  
**2012**

**Pořizovatel:**

**OBECNÍ ÚŘAD LIPNO NAD VLTAVOU**

Lipno nad Vltavou 83  
382 78 Lipno nad Vltavou

Zodpovědná osoba pořizovatele: Ing. arch. Radek Boček

**Zpracovatel:**

**ATELIER 8000 spol. s r.o.**  
architektonicko - inženýrský atelier  
Martin Krupauer, Jiří Střítecký  
Radniční 7, České Budějovice

Zodpovědný projektant: Ing. Martin Krupauer  
Vypracoval: Ing. arch. Milan Hrádek

**OBSAH REGULAČNÍHO PLÁNU:**

1.	TEXTOVÁ ČÁST STUDIE .....	4
1.a.	Vymezení řešené plochy .....	4
1.b.	Podmínky pro vymezení a využití pozemků .....	4
1.c.	Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury .....	8
1.d.	Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území .....	10
1.e.	Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí .....	10
1.f.	Podmínky pro ochranu veřejného zdraví .....	10
1.g.	Vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, včetně souladu s územním plánem .....	10
1.h.	Údaje o splnění zadání územní studie .....	11
1.i.	Vyhodnocení předpokládaných důsledků na pozemky určené k plnění funkce lesa.....	11
1.j.	Údaje o počtu listů studie a počtu výkresů grafické části .....	11

## 1. TEXTOVÁ ČÁST STUDIE

### 1.a. Vymezení řešené plochy

Lokalita Lipno Centrum se nachází západně od lipenského náměstí, mezi břehem lipenského jezera a stávající komunikací II/163. Ze severu je území vymezeno areálem Mariny s bazénem, z jihu objekty Riviéry.

Hranice řešeného území tvoří hranice vymezená zadáním územní studie.

Řešené území zahrnuje tyto pozemky:

**Katastrální území Lipno nad Vltavou:**

pozemky p.č. 78/1, 78/3, 78/8, 78/13, 78/20, 78/23, 78/24, 78/25, 79/3, 79/4, 602/1, 602/51

Hranice řešeného území územní studie je vyznačena v grafické části dokumentace.

Řešené území má rozlohu **40 341 m<sup>2</sup>**.

### 1.b. Podmínky pro vymezení a využití pozemků

#### Požadavky na vymezení pozemků

V rámci řešeného území jsou stanoveny podmínky pro vymezení a využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb a veřejné infrastruktury. Územní studie vymezuje plochy a funkční využití pozemků formou funkční a prostorové regulace.

Návrh urbanistické koncepce, vymezení a využití pozemků vychází ze zadání. V návrhu územní studie jsou zohledněny urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny spolu s požadavky na ochranu přírody a krajiny.

Pozemky jsou vymezeny na základě katastrální mapy.

#### Přehled funkčních ploch dle Územního plánu Lipno nad Vltavou

**Platný územní plán** z r.2008 v rozsahu zájmového území plánu obsahuje tyto funkční plochy:

- Plochy občanského vybavení
- Plochy veřejných prostranství
- Plochy dopravní infrastruktury
- Plochy sídelní zeleně
- Plochy vodní a vodohospodářské

Podmínky pro jejich využití jsou stanoveny v územním plánu.

Pro plochy občanského vybavení je stanovena prostorová regulace:

PR5 - zastavitelnost max. 75%, 3NP + podkroví, parkování pod objektem  
PR6 - zastavitelnost 100%, 3NP + podkroví, parkování pod objektem

Dále byl stanoven požadavek na prostorové a funkční řešení parteru.

### Přehled stávajícího využití území

Svažitý prostor v centrální části obce ze tří stran obklopený novou zástavbou a na západě pobřežím s pobřežní promenádou s obecní pláží.

V současnosti je tvořen zbytkem původního lesa, asfaltovými cestami a plochou již připravenou k budoucí zástavbě

### Přehled navrhovaných objektů a ploch, způsob jejich využití

V následující tabulce je uveden přehled navržených objektů a způsob označení ve výkresech.

#### Přehled nových objektů

označení ve výkrese	identifikace objektu	popis	regulace
1A	Hotel – východ	Hotel s multifunkčním sálem, zázemím hotelu a podzemním parkovištěm	3 nadzemní podlaží a podkroví
1B	Hotel – západ	Hotel se zázemím, pronajimatelnými prostory a podzemním parkovištěm	3 nadzemní podlaží a podkroví
2	Multifunkční objekt	Pronajimatelné prostory	3 nadzemní podlaží a podkroví
3A	Multifunkční dům – pěší zóna	Parter s obchodními a gastronomickými provozy, bydlení, ubytování, služby, podzemní parkoviště	3 nadzemní podlaží a podkroví
3B	Bytové domy – park	Bydlení, ubytování, podzemní parkoviště	3 nadzemní podlaží a podkroví
4	Amfiteátr	Amfiteátr na ose pěší zóny	-
5	Vyhlídkové molo	Vyhlídkové molo jako zakončení pěší zóny umístěné na lipenském jezeře	-

#### Přehled ploch

označení ve výkrese	funkce	popis	regulace
N	Horní náměstí	Prostor lipenského náměstí navazující na hotel a multifunkční objekt	-
Z	Dolní náměstí	Prostor mezi hotelem, multifunkčním objektem, multifunkčním domem procházející parkem se zelení a mobiliářem	-
T	Tržiště	Prostor Dolního náměstí vymezený pro tržiště	-
KP	Komerční parter	Prostor Dolního náměstí vymezený např. pro předzahrádky gastronomických zařízení, obchodní plochy, mobiliář, drobnou architekturu, sadové úpravy, atp.	-
A	Rozvojová plocha k Aquaparku	Prostor navazující na stávající objekt Aquaparku umožňující umístění a rozvoj jeho komerčního zázemí	-
K	Obslužná komunikace	Komunikace s odstavnými stánkami umožňující dopravní obsluhu území	-

P	Pláž	Písčitá pláž navazující na prostor Maríny Lipno	-
AP	Veřejný prostor před Aquaparkem	Stávající veřejné prostranství navazující na Marínu Lipno	-
C	Cyklostezka a pěší korzo	Rozšíření stávající cyklostezky	-
V	Vodní plocha		-

### Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

- plochy bydlení
- plochy občanského vybavení
- plochy veřejných prostranství
- plochy dopravní infrastruktury
- plochy sídelní zeleně
- plochy vodní a vodohospodářské

#### Plochy bydlení – objekty 3A, 3B

##### Hlavní využití

- vymezené plochy za účelem zajištění podmínek pro bydlení v prostředí umožňující pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení.
- pozemky bytových domů, pozemky související dopravní a technické infrastruktury a pozemky veřejných prostranství

##### Přípustné využití

- parkovací stání, odstavná stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným využitím území umístěné na vlastních pozemcích domů, ubytovací zařízení v bytových domech jako jejich doplňková funkce
- obchody, služby, gastronomie, zábava

##### Nepřípustné využití

- veškeré činnosti, děje a zařízení, které zátěží narušují prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně včetně činností, dějů a zařízení, které buď jednotlivě nebo v souhrnu překračují stupeň zátěže stanovený obecně závaznými předpisy o ochraně zdraví pro tento způsob využití území

#### Plochy občanského vybavení – objekty 1A, 1B, 2, 5, plochy T, PA, A

##### Hlavní využití

- vymezené plochy za účelem zajištění podmínek pro umístění, dostupnost a využívání staveb občanského vybavení
- pozemky staveb a zařízení občanského vybavení pro relaxaci, ubytování, stravování, služby, lázeňství, obchody a pozemky související dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství

##### Přípustné využití

- plochy pro bydlení jako doplňující funkce hlavního využití
- parkovací stání, odstavná stání a garáže pro potřebu vyvolanou hlavním využitím území
- tržiště, amfiteátr, parter, vyhlídkové molo

##### Nepřípustné využití

- veškeré činnosti, děje a zařízení nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, které zátěží nadměrně narušují prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně včetně jakýchkoliv činností, dějů a zařízení, které buď jednotlivě nebo v souhrnu překračují stupeň zátěže, měřítko anebo režim stanovený obecně závaznými předpisy

**Plochy veřejných prostranství – objekty 4, plochy Z, P, N, C, AP****Hlavní využití**

- vymezené za účelem zajištění podmínek pro umístění, rozsah a dostupnost pozemků veřejných prostranství a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich významem a účelem
- stávající a navrhované pozemky jednotlivých druhů veřejných prostranství a další pozemky související dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení, slučitelné s účelem veřejných prostranství
- území pro náměstí, ostatní veřejně přístupná území, jimiž se rozumí významná veřejně přístupná území, veřejná zeleň

**Přípustné využití**

- území dopravní vybavenosti pro dopravu v klidu, parkoviště obecního významu, dopravní, technická a turistická infrastruktura

**Nepřípustné využití**

- veškeré činnosti, děje a zařízení nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

**Plochy dopravní infrastruktury – plochy K****Hlavní využití**

- vymezené v případech, kdy využití pozemků dopravních staveb a zařízení, zejména z důvodu intenzity dopravy a jejich negativních vlivů, vylučuje začlenění takových pozemků do ploch jiného způsobu využití a dále tehdy, kdy je vymezení ploch dopravy nezbytné k zajištění dopravní přístupnosti
- pozemky staveb a zařízení pozemních komunikací
- plochy silniční dopravy - pozemky s umístěnými součástmi komunikací, mosty a doprovodné a izolační zeleně, a dále pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení, např. odstavná stání, garáže, parkovací plochy
- pozemky dopravní a technické infrastruktury
- plochy dopravní infrastruktury z důvodu rozlišení se v grafické části dělí na plochy dopravní infrastruktury – komunikace, plochy dopravní infrastruktury – doprava v klidu

**Přípustné využití**

- technická a turistická infrastruktura

**Nepřípustné využití**

- veškeré činnosti, děje a zařízení nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

**Plochy vodní a vodohospodářské – plochy V****Hlavní využití**

- pozemky vodních ploch, koryt vodních toků, a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití

**Přípustné využití**

- vodní doprava, technická a turistická infrastruktura

**Nepřípustné využití**

- veškeré činnosti, děje a zařízení nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

**Plochy sídelní zeleně – plochy L****Hlavní využití**

- vymezené v případech zeleně v urbanizovaných celcích, zajišťující i pronikání zeleně volné krajiny do sídel

**Přípustné využití**

- pozemky související dopravní, technické a turistické infrastruktury
- dětské hřiště, sportoviště, občerstvení, prvky mobiliáře
- občanské vybavení slučitelné s účelem veřejných prostranství

**Nepřípustné využití**

- veškeré činnosti, děje a zařízení nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Územní studie upřesňuje rozsah zastavitelných ploch na základě urbanistického řešení a vymezení ploch s rozdílným způsobem využití. Hranice zastavitelných ploch je vyznačena v grafické části.

**1.c. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury****Stavby veřejné infrastruktury****Veřejná infrastruktura**

Územní studie navrhuje veřejnou infrastrukturu v rozsahu dopravní a technické infrastruktury.

**Urbanistické řešení**

Lokalita je určena ÚPD pro dotvoření centrální části obce. Spolu s již částečně realizovaným horním náměstím se má stát živoucím centrem obce, turistického střediska Lipno nad Vltavou.

Veřejný prostor – dolní náměstí určený pouze pro pěší, propojí stávající náměstí s pobřežní promenádou a nově vzniklým parkem v živoucí veřejný prostor, umožňující vznik nejenom pohodlného pěšího propojení, ale i vytvoření obecního tržiště, veřejného parteru, otevřeného amfiteátru, jezerního vyhlídkového mola, objektů turistické infrastruktury, atp.

Pěší propojení pobřežní promenády se stávajícím náměstím umožní významné posílení návštěvnosti tohoto již existujícího náměstí

Západní část lokality bude tvořena centrálním městským parkem plynule navazujícím na již fungující pobřežní veřejný zelený pás. Park s přílehlou pláží se stane také živoucím městským obytným prostorem doplněným objekty turistické a občanské vybavenosti (gastronomie, služby, relaxace, kultura, atp.)

Pobřežní promenáda bude v úseku osy nového náměstí a stávajícího dětského hřiště pod aquaworldem rozšířena na profil cca 2x3m (pěší+cyklisty) odpovídající současnému i budoucímu zatížení a významu propojení (pěší, cyklisté, inlinisté)

Souběžně se stávajícím náměstím bude v území dle schválené ÚPD vyřešena obslužná komunikace napojená na stávající křižovatku u parkoviště aquaworldu a obsluhující nejenom řešené území, ale i přílehlou lokalitu

V zastavitelných částech území bude v jižní části řešen hotel, v severní multifunkční objekt, v severovýchodní, přiléhající ke stávající štítové zdi, multifunkční objekt informačního centra obce. Hotel bude obsahovat i sál naplňující společenské potřeby obce a jejích obyvatel.

Objekty budou mít do nového náměstí, pěší spojnice stávajícího náměstí a pobřežní promenády, řešen veřejný parter (obchody, služby, gastronomie, atp.)

Parkování vyvolené potřebami objektu bude řešeno v podzemí. Obslužná komunikace bude dle možností po svých stranách opatřena parkovacími místy pro veřejnost

**Dopravní infrastruktura:****Parkoviště a zpevněné plochy včetně obslužné komunikace**

Předmětem návrhu je obslužná páteřní komunikace, odstavňá stání a komunikace pro pěší. Podzemní parkoviště bude sloužit pro potřeby hotelu a apartmánových domů. Obslužná komunikace bude dopravně napojena ze stávajícího parkoviště před bazénem.



**Technická infrastruktura**

Technická infrastruktura pro navrhované plochy a objekty je nově navržena, vedena především v komunikacích, ve veřejných prostranstvích.

**Vodovod**

Pro zásobování vodou je navrženo napojení na stávající veřejnou vodovodní síť.

**Splašková kanalizace**

Je navrženo napojení na stávající kanalizaci s přečerpáním do stávající čističky odpadních vod..

**Dešťová kanalizace**

Dešťové vody ze střech a zpevněných ploch budou řešeny vsakováním do terénu.

**Zásobování elektrickou energií**

Předpokládá se napojení z nové trafostanice

**Stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek krajinného rázu**

Prostorové umístění jednotlivých staveb je zřejmé z výkresové části. Jsou stanoveny limitní půdorysy a prostorové parametry staveb. Prostorové regulativy jsou stanoveny v Hlavním výkrese.

**Prostorové regulativy – závazné****Hranice ploch s rozdílným způsobem využití**

- vyjadřuje hranice ploch s rozdílným způsobem využití, jednotlivé plochy jsou vymezeny v hlavním výkrese. Jednotlivé funkce jsou vymezeny výše v textové části dokumentace

**Stavební (regulační) čára limitní pro nadzemní podlaží**

– vyjadřuje maximální půdorysný rozměr nadzemního podlaží objektu. Vymezuje hlavní hmotu objektu. Před touto čarou smí předstupovat balkony, římsy, přesahy střech, protisluneční clony, vyrovnávací schodiště a otevřená požární schodiště, technická zařízení, terasy, předzahrádky, vjezdy

Vzhledem k velkému terénnímu rozdílu v území je pro účely této regulačního plánu za nadzemní považováno podlaží, které je z velké části umístěno nad okolním upraveným terénem a je z něho přístupné.

V grafické části je značena jako hranice funkčních ploch bydlení a občanské vybavenosti.

**Počet podlaží**

- stanovuje maximální počet nadzemních podlaží. Vzhledem ke svažitosti terénu, velkým terénním rozdílům a předpokládaným větším terénním úpravám je pro účel této územní studie za podzemní podlaží považováno podlaží, které je částečně nebo úplně zapuštěno pod upraveným okolním terénem. Nadzemními podlažími pak jsou podlaží nad úrovní upraveného terénu.

**Parter**

- exponovanější části parteru objektů se vstupy, výklady, veřejně přístupnými prostory občanské vybavenosti atd.

**Směr hřebene**

- doporučený směr orientace hřebene střechy pokud bude realizován, přípustné jsou typy střech dle prostorové regulace

**Veřejná prostranství, pěší komunikace, nástupní plochy, zásobovací komunikace**

- doporučené principy situování veřejných prostranství pěších komunikací, a nástupních ploch, doporučená poloha zásobovací komunikace, dvora

**1.d. Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území****Charakter území**

Řešené území je tvořeno plochami různého charakteru. Návrh bude tvořit přechod od zástavby náměstí přes park do břehových partií s pláží a cyklostezkou.

**Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území**

Návrhem bude dořešena nedokončená část lipenského náměstí, spodní linie pěší zóny Lipna nad Vltavou, propojení břehových partií s centrem. Stávající lesní porost bude upraven na park.

**V řešeném území regulačního plánu se nenacházejí prvky ÚSES****Pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL)**

Územní plán řeší odnětí lokalit L14 a L15 z PUPFL v rozsahu 100% a jejich úpravu na park.

**Zemědělský půdní fond (ZPF)**

V řešeném územím se nenacházejí pozemky zemědělského půdního fondu.

**1.e. Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí**Pořizovatel**1.f. Podmínky pro ochranu veřejného zdraví**Požární ochrana

Základní koncepce bude řešena dle norem a závazných předpisů. Budou dodrženy podmínky požární ochrany dle platných právních předpisů.

Civilní ochrana, obrana a bezpečnost státu

V daném území není stanovena zóna havarijního plánování (dle zákona č. 59/2006 Sb.). Z výše uvedených důvodů nedojde k ovlivnění řešení zásad prevence závažných havárií podle přílohy 9 Vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření.

**1.g. Vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, včetně souladu s územním plánem****Koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů**

Z hlediska širších územních vztahů bude dořešen klíčový bod urbanismu obce – propojení břehových partií s pláží a cyklostezkou s centrem obce pomocí spodní části pěší zóny vymezené územním plánem a dotvořením živoucího centra obce.

**Vyhodnocení souladu územní studie s územním plánem obce**

Územní studie rozpracovává podmínky dané územním plánem obce do větší podrobnosti.

Zároveň ověřuje umístění konkrétního návrhu s dodržáním funkčních i hmotových regulativů územního plánu.

**1.h. Údaje o splnění zadání územní studie**

Pořizovatel ověřil a v samostatném dokumentu potvrdil soulad zpracované územní studie „Lipno – centrum“ s jejím zadáním.

**1.i. Vyhodnocení předpokládaných důsledků na pozemky určené k plnění funkce lesa**

Pro účely regulačního plánu bude v navazující dokumentaci provedeno vypracování podkladů pro odnětí pozemků určených k plnění funkcí lesa podle **zákona č. 289/95 Sb.** Podkladová dokumentace bude vypracována **dle vyhlášky MZe č. 77/1996 Sb.**, o náležitostech žádosti o odnětí nebo omezení a podrobnostech o ochraně pozemků určených k plnění funkcí lesa, dle **§ 1, písmeno b), c), d), g)**.

**1.j. Údaje o počtu listů studie a počtu výkresů grafické části**

**Textová část** návrhu regulačního plánu obsahuje 11 stran textu včetně obsahu a titulní strany.

**Grafická část** regulačního plánu obsahuje tyto výkresy.

A1 - výkres širších vztahů	1 : 5000
A2 - hlavní výkres	1 : 1000
A3 - výkres prostorového umístění staveb	1 : 1000