

01 TEXTOVÁ ČÁST

AKCE / JOB

**ÚZEMNÍ STUDIE LIPNO –
U HÁJENKY**

MÍSTO / SITE

k.ú. LIPNO NAD VLTAVOU

KLIENT / CLIENT

**OBECNÍ ÚRAD LIPNO NAD VLTAVOU
čp. 83, Lipno nad Vltavou 382 78**

ARCHITEKT / ARCHITECT

**Ing. arch. Martin Jirovský, Ph.D., MBA
Ing. arch. Klára Křivánková**

MĚŘÍTKO / SCALE

STUPEŇ / PURPOSE

ÚS

DATUM / DATE

10/2015

ČÍSLO ZAKÁZKY / JOB no.

FORMÁT / SIZE

A 4

ČÍSLO VÝKR. / DRAWING no.

PARÉ / PROJECT DOC. no.

OBSAH:

A. ÚVODNÍ ÚDAJE A VÝCHOZÍ PODKLADY	3
B. VYMEZENÍ ÚZEMÍ	4
C. CÍL ÚZEMNÍ STUDIE	4
D. ŠIRŠÍ VZTAHY	4
E. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ	4
F. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ	6
G. PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ	6
H. PODMÍNKY PRO OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ A PRO POŽÁRNÍ OCHRANU	7
I. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY Z ÚPnM	7
J. URBANISTICKÁ KONCEPCE, DRUH A ÚČEL UMISŤOVANÝCH STAVEB	7
K. PODMÍNKY PLOŠNÉ A PROSTOROVÉ REGULACE	8
L. PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A NAPOJENÍ STAVEB DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	9
M. PODMÍNKY PRO VYMEZENÁ OCHRANNÁ PÁSMA, LIMITY ÚZEMÍ	11
N. PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ ÚZEMNÍHO SYSTÉMU	11
O. ODŮVODNĚNÍ	11
P. DOKLADOVÁ ČÁST	11
Q. PŘEHLED VLASTNÍKU DOTČENÝCH PARCEL	13

A. ÚVODNÍ ÚDAJE A VÝCHOZÍ PODKLADY

a) identifikační údaje o pořizovateli a zpracovateli dokumentace

Pořizovatel:

Obecní úřad Lipno nad Vltavou
zastoupený starostou Ing. Zdeňkem Zídkem
Lipno nad Vltavou 83
382 78 Lipno nad Vltavou
tel.: 380 736 113

Oprávněná úřední osoba pořizovatele: Ing. arch. Radek Boček

Zodpovědný projektant:

Ing. arch. Martin Jirovský, Ph. D.
Převrátilecká 330 – Ateliér M.A.A.T.
Tábor 390 01
IČ 625 49 201
číslo autorizace ČKA : 03 311

Vypracoval:

Ing. arch. Klára Křivánková
J.A. Komenského 972, 399 01 Milevsko
IČ 044 73 540

b) výchozí podklady

- platný územní plán obce Lipno nad Vltavou
- katastrální mapa katastru nemovitostí (KN)
- vyjádření jednotlivých správců k existenci sítí v dané lokalitě
- zadání územní studie

B. VYMEZENÍ ÚZEMÍ

Území, pro které je pořizována územní studie, se nachází v katastrálním území Lipno nad Vltavou [684309] ve severozápadní části sídla Slupečná obce Lipno nad Vltavou (v ÚP označena jako US). Oblast navazuje na stávající plochy rekreace a lesní a smíšené plochy nezastavěného území. Území se svažuje směrem k jihozápadu. Nejvyšší místo se nachází v cca 793 m n.m., nejnižší v cca 768 m n.m. Oblast je nezastavěná, tvořená neplodnou půdou a trvalým travním porostem. Územím vede stávající lesní stezka obklopená kvalitní vzrostlou zelení. Velikost řešeného území cca. 2,36 ha.

Hranice řešeného území je graficky vyznačena ve výkresové dokumentaci, která je součástí územní studie.

Řešené území se rozkládá na pozemcích p.č. 550 (KN); 551 (KN); 552 (KN); 549/1 (KN); 549/2 (KN); 547/1 (KN). Kvůli napojení dopravní a technické infrastruktury je částečně řešena i komunikace na parcele číslo 567 (KN).

C. CÍL ÚZEMNÍ STUDIE

Cílem územní studie je stanovit podrobnější prostorové regulativy budoucí zástavby, návrh dopravního řešení této lokality a návrh parcelace. Na jejím základě budou stanoveny podmínky pro rozhodování v území.

D. ŠIRŠÍ VZTAHY

Obec Lipno nad Vltavou je vzdáleno asi 25 km jižně od města Český Krumlov a asi 20 km severně od státních hranic s Rakouskem.

Řešené území nemá hodnotnou urbanistickou strukturu. Stávající okolní zástavba je částečně rozptýlená. Územím vede stávající vzdušné vedení VN. Ochranné pásmo vedení zasahuje území řešené touto studií. Poloha a rozsah pásma kolem vedení je pro danou oblast určující.

Území je obklíčeno plochou lesa s OP 50m.

Řešené území navazuje na jihozápadě a severu na nezpevněnou místní komunikaci (dopravně). V jihozápadní komunikaci vede STL plynovod. V jihozápadní části území je umístěna distribuční stožárová trafostanice. Na řešené území nezasahuje žádný biokoridor ani biocentrum.

E. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ

Základní podmínkou je respektování územním plánem dané hlavní, přípustné a podmíněné využití ploch.

c) podmínky pro vymezení a využití pozemků k rekreaci s nižším procentem zastavitelnosti:

Návrh

- zastavitelnost pozemku maximálně 20 %
- zástavba bude formou izolovaných rodinných domů/chat (návrh počítá s 21 parcelami)
- parkování řešeno na vlastním pozemku či vlastním objektu
- pozemky budou vymezeny tak, aby umožnili zřídit na pozemku odpovídající počet odstavných stání, tj. min. 2 stání na RD (popř. 1 stání na byt při dodržení předchozí podmínky)
- je doporučeno zřídit na pozemku i 1 parkovací stání pro návštěvníky
- pozemky jsou vymezeny tak, aby nebránili rozhledům na obslužné komunikaci (oplocení není regulováno)
- pozemky jsou vymezeny s ohledem na možnou kolizi s ochrannými pásmy

Odůvodnění

- velikost stavebních parcel – cca 480 m² - 1200 m² - více rozvolněnou zástavbu ani menší parcely studie nevyklučuje, avšak nedoporučuje a to s ohledem na požadavky trvale udržitelného rozvoje a využití disponibilních ploch prostřednictvím technické infrastruktury
- izolovaná výstavba podpoří rozvolněnou formu a přechod do volné krajiny
- oblastí probíhá elektrické vzdušné vedení VN s ochranným pásmem, které omezuje možnosti umístění staveb

d) podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury:

Návrh

- šíře veřejného profilu bude min. 8 m
- šíře zeleného pásu podél komunikace (veřejné zeleně) min. 1 m
- veřejný profil musí umožňovat vedení všech dostupných sítí technické infrastruktury s respektováním ČSN 73 6005 (...uspořádání sítí technické infrastruktury)
- veřejný profil musí umožňovat trasování obslužné zklidněné komunikace dle TP 103 a příslušných ČSN (ČSN 73 6110, ČSN 73 6102...)
- součástí navrženého uličního profilu musí být plochy veřejné zeleně

Odůvodnění

- širší profil umožňuje bezproblémové trasování komunikace a sítí technické infrastruktury a zároveň i výsadbu zeleně
- veřejné prostory jsou dostatečně dimenzovány pro pobytové a odpočinkové funkce, důležitá jsou veřejná prostranství pro herní prvky (pingpongové stoly, hřiště na petaque), setkávání obyvatel a parkové plochy - jde zejména o veřejné plochy vymezené v okolí stávající lesní stezky
- významný prvek lokální identity, lesní stezka s kvalitní vzrostlou zelení, je respektován
- k odstínění vlivu herních ploch na okolní zástavbu bude využito primárně lokalizace těchto ploch, sekundárně pak pomocí izolační zeleně

F. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ

Podmínky vyplývající z ÚPnM

Prostorové a objemové regulativy, včetně max. zastavění jednotlivých pozemků, jsou v ÚS stanoveny s ohledem na charakter okolní zástavby.

Podmínky vyplývající z památkové ochrany území

Řešené území se nenachází v památkově chráněném území ani v jeho ochranném pásmu. V řešeném území nejsou žádné objekty zapsané do seznamu nemovitých kulturních památek, nenachází se zde žádná stavba, která by přispívala k identitě města.

Návrh

–v hlavních osách zástavby jsou navrženy stavební čáry cca 6 m od hranice veřejného profilu. Tuto hranici nelze při výstavbě objektů překročit (směrem k hranici s veřejným profilem), lze ji však nedostoupit.

–půdorysná forma není předepsána (zobrazení ve výkresové dokumentaci je orientační / ilustrační)

–podlažnost do 2 nadzemních podlaží + podkroví

–výška budovy do hřebene v metrech maximálně 11 m (výška hřebene je výškou od nejnižšího místa styku objektu s původním terénem po vrchol hřebene)

–tvar střechy šikmá (pultová, sedlová, jiná) se sklonem 15-45 ° (plochá střecha pouze jako doplňková k šikmé střeše)

–barevnost střech a ostatních povrchů není předepsána

Odůvodnění

–stavební čáry podporují rozvolněnou formu zástavby

G. PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

Vyhodnocení pozemků určených k plnění funkcí lesa

V řešeném území se nenachází plochy určené k plnění funkcí lesa. Odstranění dřevin rostoucích mimo les je nutné provádět jen v nezbytně nutné míře (především doporučujeme ponechat zdravé, perspektivní dřeviny na pozemcích p.č. 550, 551 a 552 v k.ú. Lipno nad Vltavou – s ohledem na zachování ekologické funkce zeleně v lokalitě a z

důvodu snížení vlivu budoucí zástavby na stávající hodnoty krajinného rázu).

Vymezení pozemků přípustných pro dobývání ložisek nerostů a pozemků pro jeho technické zajištění

V řešeném území se nenachází pozemky určené pro dobývání ložisek nerostů a pozemků pro jeho technické zajištění.

H. PODMÍNKY PRO OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ A PRO POŽÁRNÍ OCHRANU

Stavba musí být umístěna a navržena tak, aby podle druhu splňovala technické podmínky požární ochrany. Z hlediska požárního zásahu musí být zajištěn příjezd k nově navrženým objektům. Odstupy objektů budou splňovat požadavky na respektování požárně nebezpečných prostorů, které nebudou zasahovat na sousední pozemky. Území není klasifikováno jako zátopové území. V území nejsou vyžadovány kryty. Do území nejsou navrhovány objekty zvláštního významu.

I. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY Z ÚPNM

Nejsou vymezeny.

J. URBANISTICKÁ KONCEPCE, DRUH A ÚČEL UMISŤOVANÝCH STAVEB

Návrh navazuje na již zastavěné okolní území a to především ze západní a severozápadní části, kde se nacházejí objekty určené především pro rekreační bydlení. Tyto objekty jsou celkem pravidelně srovnány do linií. Ze severní a východní strany sousedí s řešeným územím lesy. Na parcele číslo 551, 550 a 552 se nachází lesní stezka obklopena hustě zarostlým pásem se vzrostlou zelení, která je v návrhu respektována a je uvažováno se zachováním zdravých a vzrostlých stromů v co největší míře.

V souvislosti s umísťováním nové chráněné zástavby je nutné respektovat jednotlivá ochranná pásma. Ve vymezeném území se nachází ochranné pásmo nadzemního vedení VN elektrického proudu, ochranné pásmo trafostanice a ochranné pásmo plynovodu STL.

Zástavba v řešeném území je vymezena stavební čarou nepřekročitelnou cca 6m od hranice veřejného profilu. Jelikož se jedná o plochy pro rekreaci v malé obci, je doporučeno objekty navrhovat a umísťovat podélnou osou v souběhu s uličním profilem a to z důvodu venkovského charakteru okolí. Uliční čára tvoří profil veřejného prostranství.

Do území zasahuje OP lesa. Snahou bylo minimalizovat a respektovat toto pásmo v co největší míře a tedy neumisťovat objekty blíže k lesu než je 50 m. Přes území vede vysoké napětí s ochranným pásmem, které vylučuje umístění staveb a tím určuje charakter území.

Území je obslouženo komunikací IV.třídy, která navazuje na stávající místní komunikaci vedoucí po jihozápadní hranici řešeného území. Další napojení je možné z místní komunikace na severní hranici řešeného území. V rámci veřejného profilu jsou navrženy zelené pásy o šířce min. 1m.

K. PODMÍNKY PLOŠNÉ A PROSTOROVÉ REGULACE

Regulace jsou patrné z hlavního výkresu.

Regulativy plošného uspořádání:

- dělení parcel: dle grafické části
- stavební čára nepřekročitelná
- uliční čára
- vjezdy na pozemky: vjezdy na pozemky z místních komunikací IV. třídy
- plocha zastavěná nadzemními objekty : pro každou parcelu max. zastavěnost 20%

Regulativy prostorového uspořádání:

- v návrhu jsou vymezeny stavební čáry různých vzdáleností od hranice veřejného profilu
- půdorysná forma není striktně předepsána (zobrazení ve výkresové dokumentaci je orientační / ilustrační) - s doporučením obdélníkových tvarů objektů
- výška zástavby max. 2 nadzemní podlaží + střecha s možností využití podkrovní
- výška budovy do hřebene v metrech maximálně 11 m (výška hřebene je výškou od nejnižšího místa styku objektu s původním terénem po vrchol hřebene)
- výšková hladina budoucích staveb nesmí převyšovat okolní zástavbu
- tvar střechy šikmá (pultová, sedlová, jiná) se sklonem 15-45 ° (plochá střecha pouze jako doplňková k šikmé střeše)
- barevnost střech a ostatních povrchů není předepsána
- návrh objektů bude vycházet z tradiční zástavby, respektující objemové a materiálové řešení
- výstavba poblíž komunikací bude umístěna tak, aby nebyla ohrožena negativními vlivy těchto komunikací

L. PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A NAPOJENÍ STAVEB DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY, NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

e) Dopravní infrastruktura:

Návrh

- řešené území bude dopravně napojeno na stávající místní komunikaci podél jihozápadní a severní hranice řešeného území
- je respektováno stávající pěší propojení (příležitostně pojížděné – údržba apod.) lesní stezkou na parc. č. 551
- navržené komunikace v řešeném území mají charakter obytné zóny (zklidněná obousměrná jednopruhová místní komunikace MO1 4,5/20 funkční skupiny D, podskupiny D1)
- parkování bude řešeno v rámci pozemku každého objektu
- sjezdy na pozemky budou přednostně řešeny jako sdružené
- komunikace bude zklidněná, v charakteru obytné zóny dle TP 103 a příslušných ČSN (ČSN 73 6110, ČSN 73 6102...) se smíšeným provozem pěším a automobilovým
- trasování komunikace v rámci veřejného profilu (spolu s parcelací) musí umožňovat dostatečný rozhled ze sjezdů a na křižovatkách
- komunikace musí umožňovat bezkolizní průjezd požárních vozidel
- srážková voda z komunikací bude přednostně likvidována zasakováním v místě vzniku

Odůvodnění

- sdružené sjezdy budou sloužit pro vyhýbání vozidel
- sdružené sjezdy budou dostatečně dimenzovány pro účely vyhýbání vozidel a pro umístění sdružených přípojkových skříní – navržena délka min. 12 m
- odvodnění komunikace - v dalších stupních (dle hydrogeologického posudku) je možné navrhnout likvidaci srážkových vod retencí, popř. (jako poslední možnost) odvádění do jednotné kanalizace

f) Technická infrastruktura:

Vodovod

V rámci navazujících územních řízení musí být prokázáno, že bude zabezpečeno dostatečné množství vody ze stávajícího veřejného vodovodu pro plánovanou zástavbu.

Návrh

- vodovodní řad bude veden ve veřejném profilu, přednostně v zeleném pásu
- na řadu budou osazeny požární hydranty v souladu s požární řádem obce

- v nejvyšším místě řadu bude umožněno odvodušnění
- v nejnižším místě řadu bude umožněno odkalení
- řad bude napojen na stávající řad končící na parc. č. 536 na západ od řešeného území

–jednotlivé objekty budou zásobovány vodovodními přípojkami zakončenými cca 1 m za hranicí soukromého pozemku vodoměrnou šachtou

Odůvodnění

- umístění přednostně do zeleného pásu vychází z ČSN 73 6005

Kanalizace

Stavby podle druhu a potřeby musí být napojeny na kanalizaci pro veřejnou potřebu, požaduje se, aby veškeré odpadní vody byly odváděny do veřejné kanalizace a proto bude před zahájením územního řízení na vybudování kanalizace prověřena funkčnost a kapacita stávající veřejné kanalizace v místě napojení. v rámci navazujících územních řízení bude hydrogeologem prověřena možnost zasakování dešťových vod na předmětné lokalitě.

Návrh

- oblast je odkanalizována gravitačním větveným systémem v kombinaci s tlakovým
- větve gravitační splaškové kanalizace jsou vedeny do nové čerpací stanice umístěné na pozemku par. č. 552 a odtud tlakovým systémem do stávajícího řadu a stávající čerpací stanice na parc. č. 534/5
- splašková kanalizace je vedena v rámci veřejného profilu pod komunikací
- objekty budou napojeny splaškovými přípojkami na veřejný kanalizační splaškový řad
- v území je navržena dešťová kanalizace, na kterou jsou napojeny navrhované objekty a která ústí do vsakovacích těles na parc. č. 552

Odůvodnění

- spád území a vedení veřejných profilů umožňuje gravitační odkanalizování, napojení na stávající řad musí být řešeno tlakovou kanalizací
- navržený řad je umístěn do komunikace s ohledem na možnost výsadby zeleně v zelených pásích

Elektrická energie

Návrh

- elektrifikace oblasti bude zajištěna ze stávající trafostanice na jižním cípu parc. č. 547/1
- rozvody nízkého napětí budou vedeny podél hranice veřejného profilu (min. 0,5 m od hranice)
- v rámci sdružených sjezdů jsou navrženy sdružené přípojkové skříně (v kombinaci s plynovodními přípojkovými skříněmi)
- vzhledem k předpokládané plynofikaci řešeného území není uvažováno s výrazným podílem využití el. energie pro vytápění objektů
- vzhledem k rozvolněné zástavbě v rámci obytné zóny budou kabely vedeny převážně po jedné straně uličního profilu.

Odůvodnění

–sružené sjezdy jsou s výhodou využity pro umístění přípojkových skříní

Zásobování plynem

Návrh

–plynovodní STL řad je napojen na stávající STL řad v jižní části oblasti

–řad je veden v rámci veřejného profilu pod komunikací

–objekty budou na řad připojeny STL přípojkami zakončenými na hranici pozemku ve sdružených přípojkových skříních (spolu s elektro-přípojkou)

Odůvodnění

–řad je umístěn do komunikace s ohledem na možnost výsadby zeleně v zelených páslech

–sružené sjezdy jsou s výhodou využity pro umístění přípojkových skříní

Odpadové hospodářství

Návrh

–v rámci řešeného území je navržena jedna plocha pro sběr tříděného domácího odpadu

–komunální odpad bude likvidován svozem na řízenou skládku

–komunální odpad bude individuálně skladován v odpadových nádobách u vjezdů na pozemcích vlastníků a bude v pravidelných intervalech svážen.

Veřejné osvětlení

Návrh

–veřejné osvětlení bude napojeno na stávající vedení v obci

–osvětlení komunikace se provede svítidly osazenými na stožárech výšky cca 4 m (celkem 11 ks) vzdálených po cca 30 m

–stožáry budou umístěny dle konkrétní situace min. 0,75 m od okraje vozovky

Odůvodnění

–osazením svítidel nesmí být ohrožena plynulost a bezpečnost provozu (zejména ve vztahu k rozhledovým poměrům) ani bezkolizní průjezd požárních vozidel

M. PODMÍNKY PRO VYMEZENÁ OCHRANNÁ PÁSMA, LIMITY ÚZEMÍ

Doprava

Územní studie nevymezuje žádná nová ochranná pásma, nutno je respektovat pásma vyplývající z platné legislativy.

Inženýrské sítě

Územní studie nevymezuje žádná nová ochranná pásma, nutno je respektovat pásma vyplývající z platné legislativy.

Ochrana před povodněmi

Území se nenachází v zátopové lokalitě.

N. PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY

V řešeném území nejsou vymezeny pozemky pro územní systém ekologické stability.

O. ODŮVODNĚNÍ

Uvedená urbanistická koncepce navazuje na sousední již zastavěné území s parcelami o menších výměrách a úzkých uličních profilech. Tato filosofie je respektována, brán je však ohled na udržení kompozice vzrostlých stromů, které plošně zabírají velkou část parcel číslo 500 a číslo 552. Zachování lesní stezky se vzrostlými stromy by mělo zmírnit dálkové pohledové hrany jinak husté zástavby a celkově tak přispět k malebnějšímu výrazu osídlení. Veřejné prostory jsou zajištěny na parcele číslo 552, kudy probíhá vedení vysokého napětí s ochranným pásmem a zástavba je tu tedy omezena.

Některé stavby budou zčásti v kolizi s požadovanými 50 metry odstupu od hranice lesa, které chtějí příslušné instituce ponechat zpravidla nezastavitelné pro stavby hlavní. Je v navazujících správních řízení věcí vlastníků- investorů, aby tuto situaci prověřili v samotných řízeních, neboť urbanistická studie je pouze závazným podkladem a sama o sobě nezakládá právo stavět. Protože se vždy jedná pouze o částečný zábor a protože 50 metrů není zákoným limitem, máme za to, že může existovat řešení názorové shody.

P. DOKLADOVÁ ČÁST

Řešení nových sítí nebylo konzultováno se zástupci správců inženýrských sítí. Žádost o vyjádření k projektové dokumentaci bude podána v rámci dalšího stupně projektové dokumentace – dokumentace pro územní rozhodnutí. Řešení sítí je zpracováno v rozsahu nutném pro územní studii.

Q. PŘEHLED VLASTNÍKŮ DOTČENÝCH PARCEL

Řešené území se rozkládá na pozemcích:

550 (KN);

LV č. 1044

Ing. Jan Červenka, Žalovská 89/7, Čimice, 18100 Praha 8

551 (KN);

LV č. 10002

ČR, Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3

552 (KN);

LV č. 721

Fellegi Juraj a Fellegiová Eva, Přízeř 8, 38218 Rožmberk nad Vltavou

549/1 (KN); 549/2 (KN);

LV č. 1393

Irena Georgievová Fialková 1244/13, Záběhlice, 10600 Praha 10

547/1 (KN);

LV č. 1046

Dagmar Hlasová, Terronská 947/49, Bubeneč, 16000 Praha

Magdalena Řehořová, Karla IV. 798, 25262 Horoměřice