

ÚZEMNÍ STUDIE



Pořizovatel:

OBECNÍ ÚŘAD LIPNO NAD VLTAVOU

Lipno nad Vltavou 83

382 78 Lipno nad Vltavou

Zpracovatel:

A8000

ATELIER 8000 spol. s r.o.

Radniční 7

370 01 České Budějovice

ÚNOR
2017



Krupauer

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.

Radniční 7, České Budějovice

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

OBSAH:

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	13
1.e.	Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí	13
1.f.	Podmínky pro ochranu veřejného zdraví	14
1.g.	Vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, včetně souladu s územním plánem	14
1.h.	Údaje o splnění zadání územní studie	15
1.i.	Údaje o počtu listů studie a počtu výkresů grafické části	15

1. TEXTOVÁ ČÁST STUDIE

1.a. Vymezení řešené plochy

Řešená lokalita se nachází v centrální části obce, severně od silnice Frymburk – Vyšší Brod. Nachází se na rozhraní zastavěného území obce a lesa. V okolí je realizována zástavba převážně rodinnými domy. Celková plocha řešeného území (ve vlastnictví investora) je 19 667 m². Jedná se o parcelní čísla: 461/100, 467, 461/41, 461/42, 461/43, 461/44, 461/1, 461/99, 461/37, 461/33, 461/26, 461/20, 461/14, 461/9, 461/4, 461/34, 461/27, 461/21, 461/15, 461/10, 461/35, 461/28, 461/16, 461/5, 461/29, 461/17, 461/11, 461/6, 461/38, 461/30, 461/23, 461/12, 461/7, 461/36, 461/31, 461/24, 461/18, 461/13, 461/13, 461/8, 461/40, 461/32, 461/25 a 461/19.

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 rekreace,
- plochy dopravní infrastruktury,

Podmínky pro jejich využití jsou stanoveny v územním plánu.

Pro plochy rekreace je stanovena prostorová regulace:

- PR3 - zastavitelnost max. 25%, 2NP + podkroví

Přehled stávajícího využití území

V současnosti je území součástí intravilánu obce Lipno nad Vltavou. Jedná se o území zastavěné, nachází se zde restaurace doplněná ubytovací kapacitou – jednopodlažními chatkami s podkrovím. Jižní část území je porostlá vzrostlou zelení, která je z převážné části náletová.

Přehled navrhovaných objektů a ploch, způsob jejich využití

Záměrem je vybudovat v předmětném, výše popsaném, území areál složený ze sedmi bytových domů, z nichž pět je o třech vchodech, jeden disponuje pěti vchody a jeden má vchody dva. Celkově je tedy navrženo dvacet dva bytových sekcí, celkově tedy cca 195 bytových jednotek ve velikosti 2+kk až 4+kk, ve velikostech od cca 45 – 95 m².

Součástí záměru je rovněž zázemí celého areálu, které se skládá z wellness (bazén, vířivka a tři sauny, včetně nezbytného zázemí), restaurace (cca 200 míst pro hosty) s varnou a technického zázemí areálu (sklady zahradní techniky apod.). Areál je doplněn sportovní plochou – jedním dvorcem na tenis.

Z koncepčního hlediska je v maximální možné míře využito svažitosti terénu směrem k jihu, tzn. jednotlivé objekty jsou na pozemek umístěny podél vrstevnic. Stávající zeleň je využita pro odpočinkové plochy, jsou navržena dětská hřiště a relaxační zóny. Parkování je ve značné míře řešeno pod terénem, jsou tedy vytvořeny podmínky pro vznik areálu, který vychází z principů zahradního bydlení.

Napojení areálu je řešeno ze stávajících komunikací, především pak ze západní strany, součástí řešení je i komunikace, která protíná areál ve směru z východu na západ (dle platného územního plánu).

Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

- plochy rekreace
- plochy rekreace – plochy pro sport a relaxaci
- plochy rekreace – pozemky staveb občanské vybavenosti
- plochy rekreace – plochy bydlení umožňující nerušený a bezkonfliktní pobyt
- plochy dopravní infrastruktury – doprava v klidu
- plochy dopravní infrastruktury – místní a účelové komunikace

Plochy rekreace

Hlavní využití

- vymezené plochy za účelem zajištění podmínek pro rekreaci v kvalitním prostředí
- pozemky staveb pro ubytování a rekreaci, pozemky dalších staveb a zařízení související s rekreací – např. veřejných prostranství, občanského vybavení, veřejných tábořišť, přírodních koupališť, rekreačních luk a dalších pozemků související dopravní, technické a turistické infrastruktury

Přípustné využití

- plochy pro sport a relaxaci
- parkovací stání, odstavná stání a garáže pro potřeby vyvolané hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím území na vlastních pozemcích
- plochy pro lázeňství
- plochy pro bydlení umožňující nerušený a bezkonfliktní pobyt

Nepřípustné využití

- veškeré činnosti, děje a zařízení, které zátěží narušují prostředí, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně
- činnosti, děje a zařízení, které buď jednotlivě, nebo v souhrnu překračují stupeň zátěže stanovený obecně závaznými předpisy o ochraně zdraví pro tento způsob využití území
- parkovací stání, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy a pro přívěsy těchto nákladních vozidel, nákupní zařízení, zařízení dopravních služeb a autobazary, dlouhodobě dočasné stavby nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným územím

Plochy rekreace – plochy pro sport a relaxaci

Hlavní využití

- vymezené plochy za účelem zajištění podmínek pro rekreaci v kvalitním prostředí
- pozemky staveb a zařízení související s rekreací – např. sportovních staveb, hřišť, staveb pro relaxaci, bazénů, saun

Přípustné využití

- plochy pro sport a relaxaci
- plochy pro lázeňství

Nepřípustné využití

- veškeré činnosti, děje a zařízení, které zátěží narušují prostředí, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně
- činnosti, děje a zařízení, které buď jednotlivě, nebo v souhrnu překračují stupeň zátěže stanovený obecně závaznými předpisy o ochraně zdraví pro tento způsob využití území
- dlouhodobě dočasné stavby nesouvisející s hlavním a přípustným územím

Plochy rekreace – pozemky staveb občanské vybavenosti

Hlavní využití

- vymezené plochy za účelem zajištění podmínek pro rekreaci v kvalitním prostředí
- pozemky staveb občanského vybavení

Přípustné využití

- plochy pro sport a relaxaci
- plochy pro lázeňství

Nepřípustné využití

- veškeré činnosti, děje a zařízení, které zátěží narušují prostředí, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně
- činnosti, děje a zařízení, které buď jednotlivě, nebo v souhrnu překračují stupeň zátěže stanovený obecně závaznými předpisy o ochraně zdraví pro tento způsob využití území
- dlouhodobě dočasné stavby nesouvisející s hlavním a přípustným územím

Plochy rekreace – plochy bydlení umožňující nerušený a bezkonfliktní pobyt

Hlavní využití

- vymezené plochy za účelem zajištění podmínek pro rekreaci v kvalitním prostředí
- pozemky staveb pro ubytování a rekreaci, pozemky dalších staveb a zařízení související s rekreací

Přípustné využití

- parkovací stání, odstavná stání a garáže pro potřeby vyvolané hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím území na vlastních pozemcích
- plochy pro bydlení umožňující nerušený a bezkonfliktní pobyt

Nepřípustné využití

- veškeré činnosti, děje a zařízení, které zátěží narušují prostředí, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně
- činnosti, děje a zařízení, které buď jednotlivě, nebo v souhrnu překračují stupeň zátěže stanovený obecně závaznými předpisy o ochraně zdraví pro tento způsob využití území
- parkovací stání, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy a pro přívěsy těchto nákladních vozidel, nákupní zařízení, zařízení dopravních služeb a autobazary, dlouhodobě dočasné stavby nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným územím

Plochy dopravní infrastruktury – doprava v klidu

Hlavní využití

- plochy silniční dopravy, pozemky s umístěnými součástmi komunikací, např. náspy, zářezy, opěrné zdi, doprovodné a izolační zeleně, a dále pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení, např. odstavná stání, garáže, parkovací plochy

Přípustné využití

- technická a turistická infrastruktura

Nepřípustné využití

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

Plochy dopravní infrastruktury – místní a účelové komunikace

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, např. náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty a doprovodné a izolační zeleně, a dále pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení, např. odstavňá stání, garáže, parkovací plochy

Přípustné využití

- technická a turistická infrastruktura

Nepřípustné využití

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

1.c. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

Prostorové uspořádání staveb

zastavitelnost: 25%

výška zástavby: 2 nadzemní podlaží a střecha s možností využití podkroví

tvář střechy: šikmá (pultová, sedlová, jiná) střecha, plochá střecha pouze jako doplňková k šikmé střeše

Pojmy:

- zastavitelnost – plocha zastavitelná v procentech nadzemní částí objektů včetně zpevněných ploch parkovišť a příjezdových komunikací
- výška zástavby – určuje maximální výšku stavby nebo maximální počet nadzemních podlaží
- tvar střechy – určuje přijatelné typy střech

Stavby veřejné infrastruktury

Veřejná infrastruktura

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

Dopravní infrastruktura:

Šířkové uspořádání

Navrhované komunikace jsou v zásadě navrženy se stejným šířkovým uspořádáním. Šířka komunikace je 6,0m s kolmým parkováním po obou stranách komunikace délky 5,0m s typickou šířkou 2,5m. Krajiní stání jsou navržena šířky 2,75m a stání vyhrazená pro osoby s omezenou pohyblivostí mají šířku minimálně 3,5m.

Směrové vedení

Všechny větve navrhovaných komunikací vedou severo-jihním směrem a jsou vzájemně prakticky rovnoběžné. Tři větve jsou koncipovány jako neprůběžné a složí především pro kolmé parkování. Zbýlé dvě větve jsou průběžné a propojují stávající komunikační skelet.

Napojení na stávající komunikační skelet

Napojení na stávající skelet je navržena a posouzena jako křižovatka podle ČSN 736102 Projektování křižovatek na pozemních komunikacích a její změny ze srpna 2011 pro vozidla skupiny 1 (pro neprůběžné větve) a skupiny 2 (pro průběžnou větev). Jedna odvěsna rozhledového trojúhelníku se uvažuje v délce pro zastavení $Dz=65m$ pro levý rozhled ($Vdov=50km/h$) a $Dz=70m$ resp. $Dz=80m$ pro pravý rozhled ($Vdov=50km/h$). Pro levý i pravý rozhled se vynáší od křižovatky do osy přilehlého jízdního pruhu. Druhá odvěsna se vynáší do osy komunikace, tak aby vrchol rozhledového trojúhelníku na výjezdu z křižovatky byl vzdálen 3,5m od vnější hrany přilehlého jízdního pruhu/pásu.

V ploše rozhledových trojúhelníků nesmí být umístěny žádné překážky výšky přesahující 0,7m nad úroveň vozovky (zejména přípojně skříňky inženýrských sítí, neprůhledné oplocení, zeleň kromě keřové do uvedené výšky, reklamní poutače, skládka materiálu apod.) s výjimkou ojedinělých překážek o $\varnothing$ do 0,15 m (sloupy veřejného osvětlení, dopravní značky).

V daném případě jsou budovy a ostatní prvky umístěny tak, že nezasahují do rozhledových polí nově navrhovaných komunikací. V případě severní stávající komunikace je dokonce počítáno s určitou šířkovou rezervou pro případné zkapacitnění.

Výškové řešení

Řešené území se nachází ve výškově členitém terénu. Z toho důvodu se na sklony komunikací budou pohybovat v širším rozmezí od 2% do 12%. Příčné sklony komunikací budou navrženy v hodnotě 2,5%.

Z hlediska podélných sklonů je potřeba nenavrhovat parkovací stání tam, kde sklon větve překročí hodnotu 5%, toho je v návrhu orientačně dodrženo. Dále je potřeba respektovat maximální sklon vnitřních ramp 15%. Obzvláště pokud jsou parkovací větve cca 3,5m pod terénem bude při tomto sklonu a při započítání délky zakružovacích oblouků délka rampy cca 26m (v návrhu cca 15,5 a 17,0m).

Parkování

Potřebný počet odstavných a parkovacích stání určuje ČSN 73 6110 - Projektování místních komunikací z ledna 2006 ve znění Změny Z1 z února 2010 (kapitola 14.1 a tab. 34). Z těchto ustanovení vyplývají následující počty základního ukazatele odstavných a parkovacích stání:

BILANCE PARKOVACÍCH STÁNÍ - VÝPOČET DLE ČSN73 6110 (tab. 34)

Nový stav

Bilance parkovacích stání

Druh stavby	Účelová jednotka	Počet jednotek	Počet účel. jednotek na jedno stání	Počet stání
Obytný dům	Byt do 100m ² celk. plochy	192	1	192,00
				192,00
Koeficient automobilizace:				1,25
Celkem požadovaných parkovacích stání:				240
Navržených stání:				251

Z toho minimálně pro osoby s omezenou pohyblivostí (5%):	13
Navržených stání pro osoby s omezenou pohyblivostí:	13

Z výpočtu bilance parkovacích stání, je zřejmé, že je navržen dostatečný počet parkovacích stání a to i stání pro osoby s omezenou pohyblivostí.

V rámci řešeného území se také počítá se stavbou wellness s bazénem a souvisejícím barem. Tyto doplňkové služby budou dostupné pouze pro rezidenty započítaných objektů. Nedojde tedy k nárůstu potřeby parkovacích stání pro veřejnost.

Technická infrastruktura

Zásobování pitnou vodou

Po západním okraji řešeného území prochází stávající vodovodní řad PVC DN 200 z roku 1997, který je hlavním zásobním řadem pro obec. Z tohoto řadu je do území vyvedena odbočka z litiny DN 100 z roku 1985.

Předpokládá se, že z řadu DN 200 bude do řešeného území vybudováno nové připojení DN 100 a nové rozvodné řady uvnitř území v dimenzích DN 100 a DN 80. Řady budou situovány do budoucích komunikací, nebo podél nich, s možností zaokružování na stávající vodovod DN 100 uložený podél místní komunikace jižně od řešené lokality.

Tlakové poměry ve vodovodní síti jsou určeny vodojemem Slupečná (max. hl. = 834,00 m.n.m.), terénní kóty v lokalitě jsou v rozmezí cca 775,0 – 800,0 m.n.m, t.j. hodnota hydrostatického tlaku bude cca 59,0 – 34,0 m vodního sloupce, což by mělo být vyhovující i pro vyšší patra výše situované zástavby.

Bilance potřeby vody pro lokalitu představuje cca $Q_p = 138\,000 \text{ l/den} = 1,6 \text{ l/s}$. Předpokládá se, že toto množství vody bude možné z napojovacího místa technicky zajistit, jakož i potřebu požární vody. Bilance budou dále upřesněny v dalších stupních dokumentace. Řešená lokalita představuje nárůst denní potřeby vody o více než 130 m^3 . V obci se dlouhodobě, zejména v letních měsících v bezdeštném období, projevuje nedostatečná zásoba vody ve vodojemech daná jejich velikostí a vydatností zdrojů. Bude záležet na vyjádření provozovatele, zda nárůst potřeby vody o tuto lokalitu je ještě únosný bez toho, aniž by byl relizován nový vodojem, jehož výstavbu obec, ve spolupráci s provozovatelem, připravuje.

V provozním řádu wellness bazénu bude nutné přísně stanovit režim napouštění, jakož i vypouštění při periodické údržbě. Objem bazénu (cca $350 - 400 \text{ m}^3$) bude téměř dvojnásobně větší, než objem vodojemu Slupečná ($2 \times 100 \text{ m}^3$) a při nešetřném napouštění by mohlo dojít k zásadnímu snížení zásobního objemu vody ve vodojemu, což by mohlo způsobit vážné provozní problémy. Stejně tak musí být stanoven i režim vypouštění s ohledem na dimenzi splaškové kanalizace, ale zejména pak na možnost negativního ovlivnění činnosti ČOV a před ní osazené odlehčovací komory. Možnost napojení vypouštění bazénových vod, zejména z filtrace, na dešťovou kanalizaci, je podmíněná jejich úpravou.

Odkanalizování - splaškové vody

Ve stávající místní komunikaci jižně od řešeného území je uložen sběrač splaškové kanalizace PVC DN 300 z r. 2004. Do tohoto sběrače budou splaškové vody z nové zástavby napojeny, předpokládá se, že v jediném místě, z jihozápadního okraje řešené lokality. Sběrače splaškové kanalizace uvnitř území budou navrženy v dimenzi DN 250.

Produkce splaškových vod se rovná výše uvedené bilanci pitné vody, pro kterou je kapacita stávající kanalizace dostatečná.

Z hlediska možnosti připojení řešené lokality na kanalizaci bude záležet zejména na vyjádření provozovatele. Předpokládá se však, že napojení bude možné až po realizaci intenzifikace stávající ČOV kterou obec, ve spolupráci s provozovatelem, připravuje.

Režim vypouštění bazénových vod z provozu wellness – viz popis u vodovodu.

Odkanalizování – dešťové vody

V souladu platným Stavebním zákonem není možné dešťové vody z pozemku vypouštět přímo do vodoteče, nebo kanalizace.

Možnost řešení odvádění dešťových vod zasakováním by musela být potvrzena hydrogeologem, s ohledem na konfiguraci terénu a předpokládané skalní podloží není tato varianta pravděpodobná.

Jako reálná se jeví možnost retardace dešťových vod v retenčním zařízení s řízeným vypouštěním do recipientu. Recipientem by v daném případě mohla být otevřená strouha západně od území (ev. zatrubněný propustek pod silnicí před začátkem strouhy), nebo otevřený příkop jihozápadně od řešené lokality, následně zatrubněný. Strouha a zatrubněný jsou posléze spojeny a vody odtékají otevřeným korytem přes propustky a další zatrubněné úseky do otevřené vodoteče, která je poté vyústěna do jezera.

Retenční zařízení v řešeném území by mohlo být centrální, otevřené, nebo uzavřené, na jihozápadním okraji území, eventuálně pak samostatné retence u jednotlivých bloků zástavby. Sběrače dešťové kanalizace uvnitř území budou navrženy v dimenzích od DN 250 do max. DN 500, bude záviset na výsledném řešení koncepce a umístění retencí.

Řešené území představuje plochu cca 2 ha, čemuž odpovídá výpočtové množství dešťové vody pro 60 – ti minutovou srážku cca 180 m³ (2,0 ha x 0,5 x 48 l/s x 3600 s), t.j. i potřebný objem retence. Při variantě otevřené retenční nádrže by to představovalo potřebnou plochu cca 350 - 400 m² na jihozápadním okraji území.

Prodloužením komunikace jižně od řešeného území má dle předaných podkladů vzniknout centrální pěší komunikace (projekt DÚR z 12/2015, zpracovala fa. Zenkl CB s.r.o.). Součástí tohoto projektu je i řešení odvodu stávajících dešťových vod otevřenou vodotečí. Pokud bude tento projekt v budoucnu realizován, bude technicky umožněno přepojení dešťových vod z řešené lokality do budoucí vodoteče.

Plynofikace území:

- pod jižním okrajem řešeného území prochází stávající středotlaký plynovod PE D 225, páteřní plynovod pro Lipno nad Vltavou a Frymburk, zásobený z regulační stanice VTL RS Loučovice (rok výstavby 2006).
- pro plynofikaci řešeného území bude vybudováno nové připojení D 110 včetně navazujících plynovodních řadů uvnitř území v dimenzích D 90 a D 63. Plynovody budou situovány do souběhu s ostatními inž. sítěmi do budoucích komunikací, nebo podél nich v rozsahu nutném pro napojení všech budoucích odběrných míst. Přípojky pro jednotlivá odběrná místa budou vyvedeny do skříně HUP, umístěné v pilíři na hranici pozemku, případně v obvodové zdi připojované nemovitosti a projekčně vyřešeny v rámci jednotlivých domů.
- v bilanci max. spotřeby zemního plynu je uvažována alternativa vaření, vytápění a ohřev TUV pro jednotlivé apartmánové byty samostatně.
- kapacitní možnosti stávající plynovodní sítě umožní napojení řešeného území.
- v rámci zpracování navazujících stupňů PD musí být osloveno oddělení přípravy investic E.ON ČR České Budějovice pro odsouhlasení místa napojení a případné zajištění rezervované kapacity.

Údaje o provozu

- provozovatelem stávajících STL plynovodních rozvodů v Lipně nad Vltavou je E.ON ČR a.s. správa sítě plyn – provozní středisko Český Krumlov.
- provoz plynovodu je za normálních okolností a při dodržení stanovených předpisů bezpečný. Spoje potrubí jsou svařovány, plynovod je zkoušen na pevnost a těsnost a trasa plynovodu je pravidelně kontrolována. Za normálních provozních podmínek nedochází k úniku přepravovaného média.

Zásobování elektrickou energií

Napájení NN rozvody

Napojení areálu bude provedeno z kabelového VN vedení které je uloženo podél areálu v dolní části. Na tomto VN kabelu bude provedena kabelová spojka a bude provedeno zasmyčkování kabelu do nové trafostanice která je uvažována jako součást objektu sportoviště.

Nová kiosková trafostanice bude osazena optimální velikost transformátoru (cca 630kVA).

Z trafostanice bude provedeno napojení objektů pomocí zemního kabelu NN.

Vedení bude ukončeno u objektu v pojistkových skříních z nich pak provedeno napojení elektroměrových rozvaděčů. Z elektroměrového rozvaděče napojeny podružné bytové rozvodnice.

Z trafostanice bude provedeno napojení víceúčelového objektu

Dále bude provedeno napojení veřejného osvětlení.

Veřejné osvětlení bude provedeno podél komunikací.

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 grafické části.

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.

1.d. Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

V řešeném území regulačního plánu se nenacházejí prvky ÚSES

Pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL)

V řešeném územím se nenacházejí pozemky PUPFL.

Zemědělský půdní fond (ZPF)

V řešeném územím se nenacházejí pozemky zemědělského půdního fondu.

1.e. Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí

Sama studie nemůže přímo vytvářet podmínky pro zdravé ŽP v rámci prostoru Lipna, na to je její záběr příliš drobný. Ale svým urbanistickým řešením definujícím dostatečné množství veřejných zelených ploch vytváří podmínky pro přátelské urbánní prostředí a tím i příznivé ŽP alespoň v dané lokalitě.

Řešené území je možné rozdělit na dvě části a to z hlediska dosavadního využití a s tím je úzce spojený i rozdílný charakter stávajících vegetačních prvků.

Západní část (p.č. 461/100) je nevyužívaná a do současné doby je zarostlá přirozeně vzniklým porostem lesního charakteru, který nenese téměř žádné stopy hospodaření (kromě občasného odstraňování provozně nebezpečných stromů). Keřové a bylinné patro má přirozený charakter. Z druhů dominuje borovice lesní (*Pinus sylvestris*), smrk ztepilý (*Picea abies*), bříza bělokorá (*Betula pendula*) ve tvaru vícekmenné se objevují skupiny javoru klenu (*Acer pseudoplatanus*). Na zamokřených místech roste olše lepkavá (*Alnus glutinosa*) ve tvaru vícekmenné či soliterně.

Východní část (p.č. 461/1), kde jsou postaveny rekreační chatky, je pravidelně kultivovaná (trávník je kosen a stromy jsou udržovány v provozně bezpečném tvaru). Pravděpodobně byly sázeny s úmyslem vytvořit iluzi „bydlení v zeleni“. Z druhů dominuje borovice lesní (*Pinus sylvestris*) a bříza bělokorá (*Betula pendula*), které jsou velmi kvalitně zapěstované.

Vzhledem k novému využití ploch dojde ke kácení stávajících vegetačních prvků. Snahou je ovšem zachovat na místě co největší počet stromů, jejichž zdravotní a pěstební stav je dobrý a stromy mají dlouhou perspektivu setrvání na stanovišti. Zcela jednoznačně se nabízí řešení „stavba v zeleni“.

Nové sadové úpravy by měly tento názor podpořit. Kompozice by měla být vzdušná a přehledná, výběr vegetačních prvků by měly být z druhů stanovištně původních:

Kosterní dřeviny:

listnaté:

dub letní (*Quercus robur*)

buk lesní (*Fagus sylvatica*)

javor klen (*Acer pseudoplatanus*)

jehličnaté:

borovice lesní (*Pinus sylvestris*)

smrk ztepilý (*Pinus picea*)

Doplňkové dřeviny:

listnaté:

bříza bělokorá (*Betula pendula*)

javor mlč (*Acer platanoides*)

jehličnaté:

borovice blatka (*Pinus uncinata*)

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 dořešena plocha přestavby P2 navazující na hlavní pěší osu 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 dodržением funkčních i hmotových regulativů územního plánu.

1.h. Údaje o splnění zadání územní studie

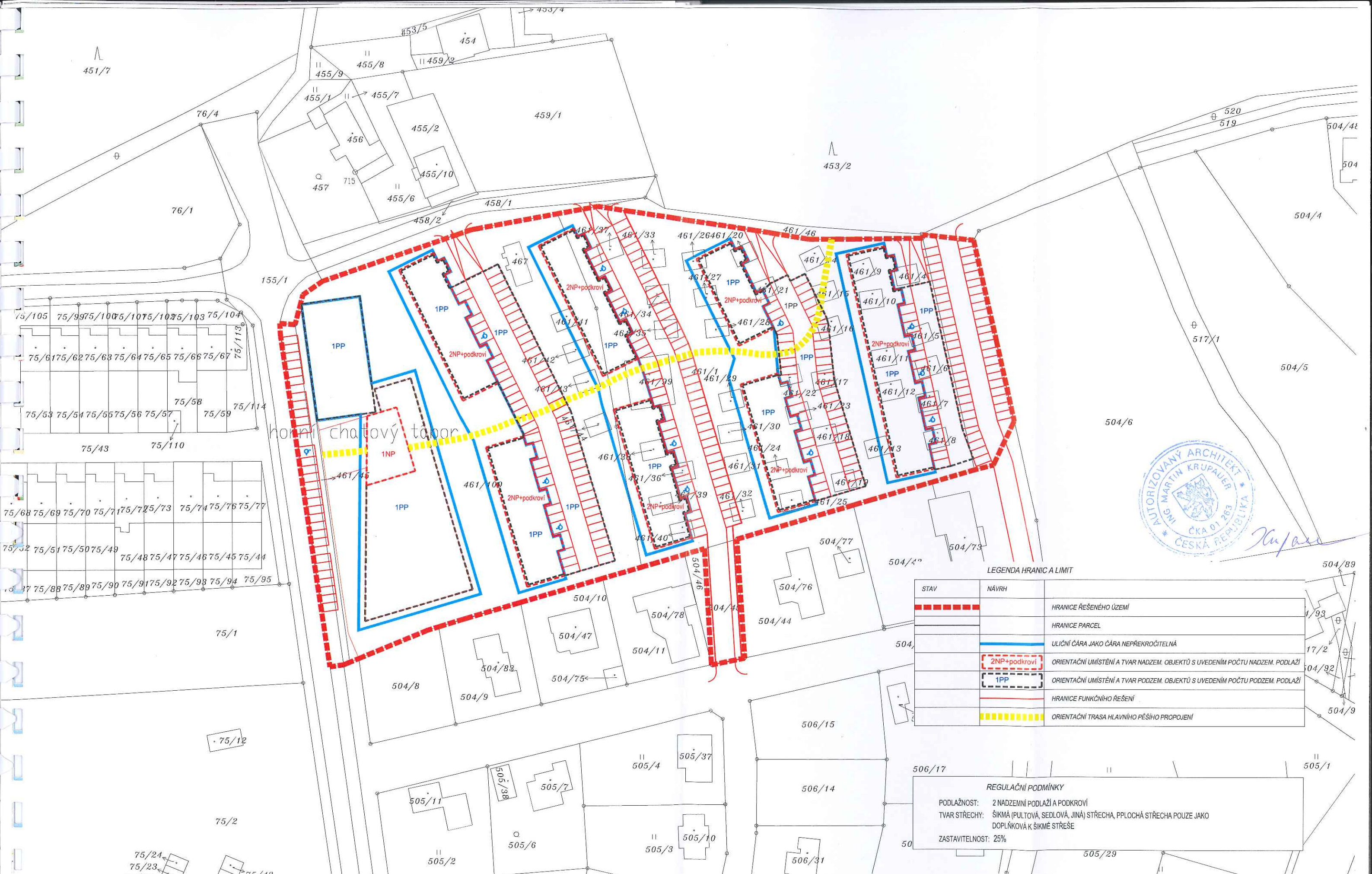
Pořizovatel ověřil a v samostatném dokumentu potvrdil soulad zpracované územní studie s jejím zadáním.

1.i. Údaje o počtu listů studie a počtu výkresů grafické části

Textová část návrhu regulačního plánu obsahuje 15 stran textu včetně obsahu a titulní strany.

Grafická část územní studie obsahuje tyto výkresy.

Č.1 - výkres funkčního využití ploch	1 : 1 000
Č.2 – výkres prostorové regulace	1 : 1 000
Č.3 - výkres dopravní a technické infrastruktury	1 : 1 000
Č.4 - výkres širších vazeb	1 : 5 000



LEGENDA HRANIC A LIMIT		
[Red dashed line]	HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ	
[Black dashed line]	HRANICE PARCEL	
[Blue solid line]	ULIČNÍ ČARA JAKO ČARA NEPŘEKROČITELNÁ	
[Red dashed line with '2NP+podkrovní']	ORIENTAČNÍ UMÍSTĚNÍ A TVAR NADZEM. OBJEKTŮ S UVEDENÍM POČTU NADZEM. PODLAŽÍ	
[Blue dashed line with '1PP']	ORIENTAČNÍ UMÍSTĚNÍ A TVAR PODZEM. OBJEKTŮ S UVEDENÍM POČTU PODZEM. PODLAŽÍ	
[Red solid line]	HRANICE FUNKČNÍHO ŘEŠENÍ	
[Yellow dashed line]	ORIENTAČNÍ TRASA HLAVNÍHO PĚŠÍHO PROPOJENÍ	

REGULAČNÍ PODMÍNKY	
PODLAŽNOST:	2 NADZEMNÍ PODLAŽÍ A PODKROVÍ
TVAR STŘECHY:	ŠIKMÁ (PULTOVÁ, SEDLOVÁ, JINÁ) STŘECHA, PPLOCHÁ STŘECHA POUZE JAKO DOPLŇKOVÁ K ŠIKMÉ STŘEŠE
ZASTAVITELNOST:	25%

A8000
ATELIER 8000 spol. s r.o.

head office
Radniční 7
370 01 České Budějovice
Czech Republic

tel +420 386 352 737
email atelier.cb@atelier8000.cz

branch office
Vocelova 1
120 00 Praha 2
Czech Republic

tel +420 224 422 411
email atelier.praha@atelier8000.cz

projekt - project
Horní chatový tábor Lipno nad
Vltavou - Územní studie a Volumetrická studie

číslo zakázky - number of commission
16260119

klient - client
AA Investment Group s.r.o.

zastoupený - represented
Ali Asgarov - jednatel

autoři - authors
Martin Krupauer
Petr Hornát

spoluautoři - co-authors
Milan Hrádek

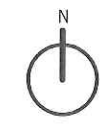
název výkresu - drawing name
Výkres prostorové regulace

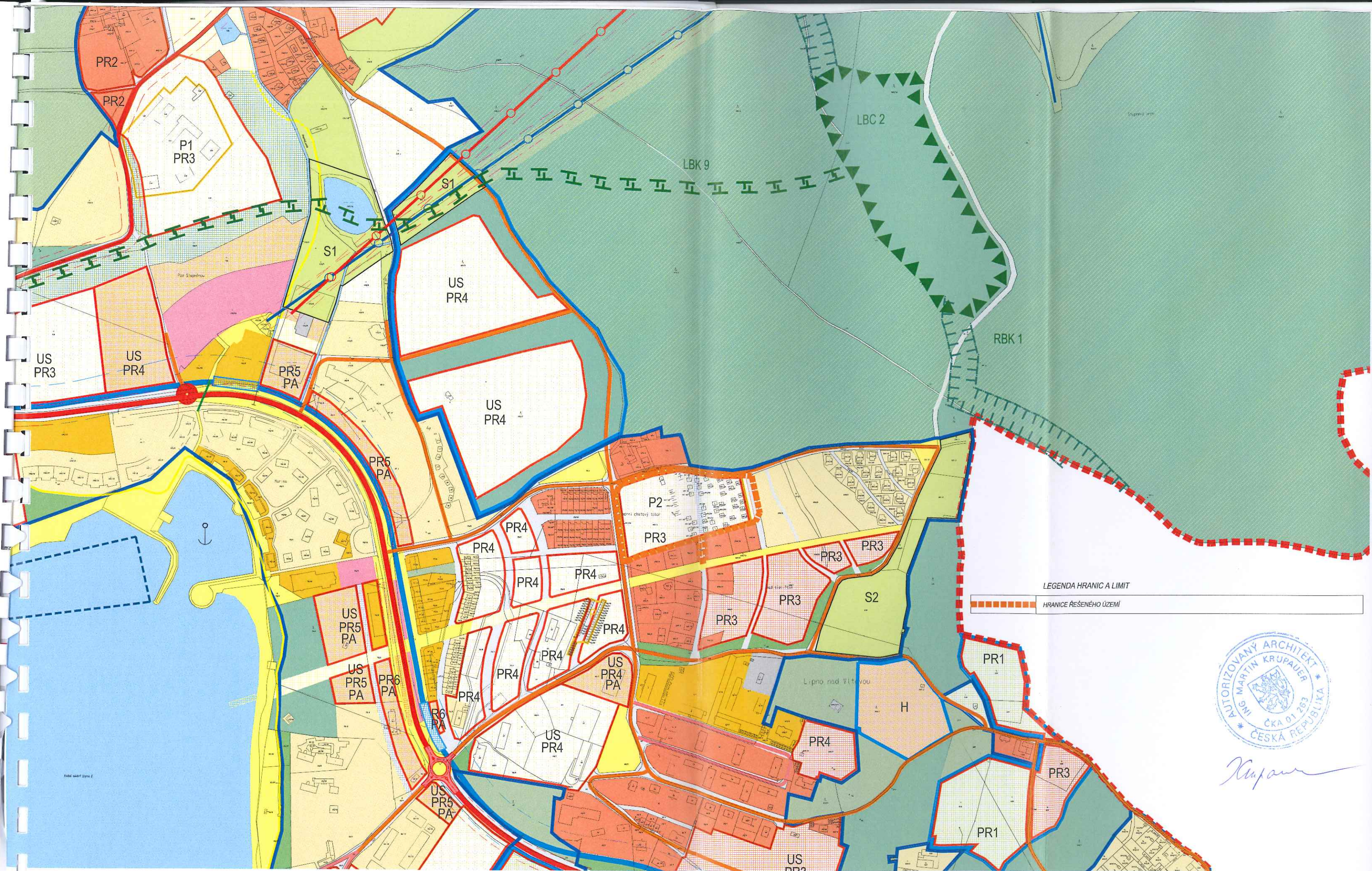
datum - date
02/2017

fáze - stage
ÚS

měřítko - scale
1:1000

no.
2





A8000

ATELIER 8000 spol. s r.o.

head office
Radniční 7
370 01 České Budějovice
Czech Republic

tel +420 386 352 737
email atelier.cb@atelier8000.cz

branch office
Vocelova 1
120 00 Praha 2
Czech Republic

tel +420 224 422 411
email atelier.praha@atelier8000.cz

projekt - project
Horní chatový tábor Lipno nad
Vltavou - Územní studie a Volumetrická studie

číslo zakázky - number of commission
16260119

klient - client
AA Investment Group s.r.o

zastoupený - represented
Ali Asgarov - jednatel

autoři - authors
Martin Krupauer
Petr Hornát

spoluautoři - co-authors
Milan Hrádek

název výkresu - drawing name
Výkres širších vazeb

datum - date
02/2017

fáze - stage
ÚS

měřítko - scale
1:5000

no.
4



Krupauer