

# **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:

<b>Plochy bydlení - návrh</b>	<b>B</b>
<b>Přípustné využití</b>	
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. <b>Parkovací stání a garáže územní studie navrhuje umístit na nově vznikajících pozemcích; garáže nejméně 5m od uliční čáry!</b>	
<b>Podmíněně přípustné využití</b>	
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. <b>Plochy pro bydlení nad poddolovaným územím jsou přípustné pouze za podmínky</b> dodržení normy ČSN 730039 „Navrhování objektů na poddolovaném území“, za podmínky kladného posudku inženýrského geologa, nebo zpracování inženýrsko–geologického průzkumu. <b>Lokalita řešená územní studií není zasažena důlní činností!</b>	
<b>Nepřípustné využití</b>	
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. <b>Územní studie neřeší!</b>	
<b>Druh regulativů</b>	<b>Regulativ pro výstavbu</b>
<b>Plošné regulativy</b>	
Zastavěnost budovami	maximálně 25%
Zastavěnost celková	maximálně 35%
Velikost stavebních parcel	minimálně 600 m <sup>2</sup>
<b>Výškové regulativy</b>	
Výška budovy	1 nadzemní podlaží + podkroví
Výška budovy do hřebene v metrech	maximálně 9,5m

<b>Prostorové regulativy</b>	
Střecha – typ	sedlové, polovalbové valbové
Střecha – sklon	28° – 45°
Počet staveb na navržených plochách :	
<b>B 6 Plocha bydlení– Samoty</b>	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 výhybň, 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>B 6</b>	<p><b>Plocha bydlení – Samoty „Nad lesem“</b> 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 m<sup>2</sup>.</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 m<sup>2</sup>**. 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 umisťovat 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 mírou. Tento požadavek platí i pro umisťování 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.