

ÚZEMNÍ STUDIE
DUNAJOVICE – PLOCHA B-3, VP-16
OBEC DUNAJOVICE

k.ú. Dunajovice

Projektant:

Ing. arch. Zdeněk Gottfried
Novohradská 1
370 01 České Budějovice
tel. 604236808

Zadavatel:

Obec Dunajovice
Dunajovice č.p. 4
379 01 Třeboň

zpracováno: duben 2016

A. TEXTOVÁ ČÁST

a) Identifikační údaje

NÁZEV AKCE

Název: ÚZEMNÍ STUDIE – DUNAJOVICE – PLOCHA B-3, VP-16
Místo stavby: plocha B-3 a VP-16
Obec: obec Dunajovice
Katastrální území: Dunajovice

ZADAVATEL: obec Dunajovice
Dunajovice č.p.
379 01 Třeboň

ZPRACOVATEL PROJEKTU:

Ing.arch.Zdeněk Gottfried
tel.: 604236808
Kancelář:
Novohradská 1
370 01 České Budějovice
Sídlo:
Šmeralova 208/16
170 00 Praha 7

ČKA:02 424 (všeobecná autorizace typ A)
IČ: 418 74 439
DIČ: CZ6703051300

DATUM DOHOTOVENÍ: 04/2016

b) Údaje o dosavadním využití a zastavěnosti území

Předmětem územní studie je lokalita s plochami B-3, VP-16 územního plánu. Řešené území zahrnuje pozemky p.č. 1, 2, 4, 7/3, 9/1, 9/2, 13/1, 16/1, 18/1, 19/1, 21/3,21/5, 21/6, 23, 24, 25/4, 26, 28/3, 30/1, 31/1, vše v k.ú Dunajovice. Rozloha plochy B-3 je 3,01 ha, plocha veřejných prostranství VP-16 je 1,16 ha. Rozloha řešeného území je celkem cca 4,17ha.

Územním plánem, vydaným zastupitelstvem obce Dunajovice formou opatření obecné povahy dne 20.12.2009 jsou plochy vymezeny ke způsobu využití:

a) B-3 Plochy bydlení

b) VP-16 Plochy veřejných prostranství

Územní plán požadoval před podáním návrhu na zahájení prvního správního řízení o povolení činností, dějů a zařízení, pro něž je využití území určeno, poříditi navazující ÚPP, a to ve formě územní studie. Územní studie organizuje plochu z hlediska parcelních podmínek a dopravní a technické infrastruktury.

Území se nachází v jižním segmentu sídla Dunajovice. Z východu, severu a ze západu plocha řešená územní studií navazuje na zastavěné území obce. Z jihu přiléhá k zemědělským plochám nezastavěného území. Dopravně je řešené území přístupné ze severní strany po stávající místní komunikaci a z východní strany po silnici III. třídy. Po východní straně řešeného území bude prodloužena místní komunikace, aby mohly být dopravně obslouženy jižní pozemky. Navržené prodloužení komunikace po východní straně vychází z platného územního plánu. Konkrétní parametry komunikace, chodníku a veřejné zeleně budou stanoveny až při

navazujícím správním řízení. Stav stávající zeleně a případný rozsah kácení bude posouzen a stanoven při projektu komunikace.

Území se vyznačuje hlubokými parcelami dostatečné šíře, kde se jeví jako výhodné zastavět jižní části pozemků druhou řadou přístupnou novou komunikací. Vzniknou tak další stavební pozemky dostatečných parametrů (parcely P8-P13). Navržená parcela P4 je přístupná sjezdem ze silnice III. třídy.

Územní studie navrhuje vytvoření 22 parcel pro rodinné domy. Parcela P6 je již v současné době zastavěná. Do územní studie je však začleněna, jelikož hranice řešeného území z územního plánu tento zastavěný pozemek zahrnuje. Parcela P20 vzniká sloučením 3 pozemků a má značnou rozlohu cca 3200m². V případě dohody vlastníků je přípustné tuto parcelu rozdělit ještě na 2 menší (část východní a západní).

Významným limitem řešení je průběh vzdušné trasy VN 22kV s ochranným pásmem. Parcely jsou navrženy tak, aby na nich bylo možné umístit rodinné domy i bez udělení výjimky z ochranného pásma VN.

Stávající místní komunikace podél severní hranice vyřeší přístup k severním částem parcel. Je třeba provést úpravu komunikace a dovybavit ji chodníkem. Východní novou místní komunikaci i komunikaci dovnitř území k veřejnému prostranství je nutné ukončit obratištěm s parametry pro vozy integrovaného záchranného systému. V současné době je plocha B-3 využívána převážně jako zemědělské pozemky s hospodářskou činností a trvalý travní porost.

Na rozhraní pozemků 2601/2 (severní komunikace) a pozemku 7/3 jsou 2 vzrostlé duby. Jejich stav je nutno posoudit při projektu rekonstrukce komunikace. Územní studie předpokládá zachování těchto dvou stromů a přizpůsobení šířek kořenovému systému. Bude nutné místní zúžení jízdního profilu.

Součástí plochy řešené územní studií jsou plochy veřejného prostranství VP-16. Plochy o výměře 1,16ha se nachází v jižní části řešeného území. Je přístupná po místní komunikaci – obytná zóna. Na ploše veřejného prostranství je navrženo hřiště pro děti, hřiště pro míčové hry a parková úprava se vzrostlou zelení.

STAVEBNÍ ČÁRA - linie, která určuje pozici průčelí hlavní budovy (RD). U specifických případů je její závaznost popsána pro jednotlivé parcely.

P12 – stavební čára není definována. Jedná se o pozemek významně omezený vzdušným vedením VN 22 kV a jeho ochranným pásmem. Na tomto pozemku je možné umístit RD libovolně, pouze s ohledem na odstupové vzdálenosti dané vyhláškou.

P14 - na pozemku jsou stanoveny 2 stavební čáry. Objekt je možné umístit podle jedné z nich.

P18 - v případě parcely P18 je stavební čára pouze orientační a naznačuje doporučené umístění průčelí k severu. Pozemek je významně omezen stávající trasou vodovodu, trasou VN 22 kV s ochranným pásmem a omezením využitelnosti ze severu pro rozhledové poměry v oblouku místní komunikace. Průčelí by mělo být kolmé k boční hranici s parcelou P17.

P20 - vzhledem k velikosti parcely a možnostem přístupu jsou stanoveny 2 stavební čáry (východní a severní). Je možné zvolit 1 z nich. V případě rozdělení parcely se použije stavební čára nacházející se na příslušné oddělené části pozemku.

P22 – stavební čára není definována. Jedná se o pozemek významně omezený vzdušným vedením VN 22 kV a jeho ochranným pásmem. Na tomto pozemku je možné umístit RD libovolně, pouze s ohledem na odstupové vzdálenosti dané vyhláškou.

HRANICE PLOCH PRO UMÍSTĚNÍ RD – orientační vymezení plochy, kde by měl být RD umístěn. Hranici lze překročit nebo podkročit, avšak vždy v souladu s odstupování vzdálenostmi danými vyhláškou. V případě udělení výjimky z ochranného pásma VN lze překročit i hranici podél VN 22 kV.

Limity využití území:

- stávající trasy a OP 22 kV a 0,4 kV
- stávající trasy a OP vodovodu a kanalizace
- CHKO Třeboňsko
- Území s archeologickými nálezy

c) Zdůvodnění a cíle územní studie

Územní studie má vyřešit parcelaci, podrobné členění a umístění objektů, dopravní koncepci a napojení na inženýrské sítě. Územní studie bude podkladem pro podrobnější dokumentaci stavebních objektů komunikací, inženýrských sítí a návrhu dělení pozemků.

Územní studie:

1. upřesňuje hranice mezi jednotlivými plochami využití
2. stanovuje limity pro činnosti, děje a zařízení v souladu s ÚP
3. dopřesňuje podmínky objemového a prostorového uspořádání území
4. navrhuje řešení s ohledem na širší souvislosti (zejm. urbanistickou koncepci a dopravní vztahy) dané územním plánem.

d) Podklady

- katastrální mapa
- zadání územní studie
- ÚAP o stávajících sítích
- Územní plán Dunajovice
- Konzultace se zadavatelem
- Stavební záměry v území

e) Seznam dotčených pozemků

k.ú. Dunajovice

Parcela	Druh pozemku	Výměra(m ²)	Plocha řešená územní studií (m ²)	Vlastník
1	zahrada	2477	2477	Cimburová Růžena, Miletínská 745/9, Lišov Flíček Josef, Dunajovice 31
2	Orná půda	621	621	Cimburová Růžena, Miletínská 745/9, Lišov Flíček Josef, Dunajovice 31
4	Orná půda	3396	3396	Cimburová Růžena, Miletínská 745/9, Lišov Flíček Josef, Dunajovice 31
7/3	Orná půda	2866	2866	Vacek Miroslav a Vacková Vlasta, Dunajovice 30
9/1	Orná půda	2092	2092	Hladílek Jiří MUDr. A Hladíková Pavlína, Náměstí Svobody 460, Třeboň
9/2	Orná půda	2366	2366	Zábranský Luboš Ing., Staré Hobzí 143 Zábranská Veronika Ing., Rataje 37
13/1	Orná půda	4811	4811	Strejček Milan a Strejčková Ivana, Dunajovice 89
16/1	Orná půda	3221	3221	Cimburová Růžena, Miletínská

				745/9, Lišov Flíček Josef, Dunajovice 31
18/1	Orná půda	1699	1699	Kačerovský Jan Ing., Souběžná 799, Třeboň
19/1	Orná půda	1855	1855	Víta Zdeněk Ing., Dunajovice 33
21/3	Orná půda	3422	3422	Polák Josef, Dunajovice 91 Polák Václav, Dunajovice 83
21/5	Orná půda	1275	1275	Lívanský Petr a Lívanská Klára, U Francouzů 1185, Třeboň
21/6	Orná půda	244	244	Polák Josef, Dunajovice 91 Polák Václav, Dunajovice 83
23	Orná půda	2157	2157	Česká republika Kroftová Jarmila Ing., U starého hřiště 411, Satanice Praha 9 Šťastný Zdeněk Ing., Osadní 698/29, Holešovice Praha 7 Štěrba Jiří Ing. CSc., Křivá 2620/8, Praha 3 Štěrbová Johana, Umělecká 618/7, Holešovice Praha 7
24	Orná půda	2782	2782	Kniknerová Zuzana, Horusice 76 Marková Anna, Dunajovice 75 Mydlil Václav, Dunajovice 75
25/4	Orná půda	2369	2369	Podlahová Marie, Obecní 112, Boršov nad Vltavou 373 82
26	Orná půda	2340	2340	Vacek Miroslav a Vacková Vlasta, Dunajovice 30
28/3	Orná půda	7354	7354	Haisová Hana MUDr., Dunajovice 68
30/1	Orná půda	2410	2410	Mydlil Radek, Dunajovice 23
31/1	Orná půda	2230	2230	Prchalová Hana, Podubí 204, Dolní Benešov, 747 22
2601/2	Ostatní plocha	2602	2602	Obec Dunajovice

Velikost řešeného území: cca 4,17 ha

f) Údaje o splnění podmínek územního plánu

Územní plán Dunajovice určuje pro řešené území funkční využití **plochy bydlení a plochy veřejných prostranství** s nadále platnou regulací a funkčním využitím:

Plochy bydlení (§ 4 vyhl.501/2006 sb.)

- návrh

B-1, B-2, B-3,

B-4, B-5, B-6

Hlavní využití

Bydlení.

Přípustné využití

Plochy bydlení zahrnují pozemky rodinných domů, pozemky související dopravní a technické infrastruktury a

pozemky veřejných prostranství. V plochách pro bydlení jsou zahrnuty pozemky souvisejícího občanského

vybavení s výjimkou pozemků pro budovy obchodního prodeje o výměře větší než 500m².

Součástí ploch

bydlení jsou pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve

vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše.

Nepřípustné využití

Ostatní využití, neuvedené jako přípustné nebo podmíněné, 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.

Regulativ pro výstavbu

Plošné regulativy

Zastavěnost budovami maximálně 25%

Zastavěnost celková maximálně 35%

Velikost stavebních parcel minimálně 800 m²

Výškové regulativy

Výška budovy 1 nadzemní podlaží
+ podkroví

Výška budovy do hřebene v metrech maximálně 8,5m

Prostorové regulativy

Střecha - typ sedlová,
výjimečně polovalbová

Střecha - sklon 38^o - 45^o

Plochy veřejných prostranství (§ 7 vyhl.501/2006 sb.)

– stav a návrh

VP

VP-14, VP-15, VP-16

Hlavní využití

Travnaté plochy s možností pěšího propojení.

Přípustné využití

Plochy veřejných prostranství zahrnují stávající a navrhované pozemky jednotlivých druhů veřejných

prostranství a další pozemky související dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení,

slučitelné s účelem veřejných prostranství.

Nepřípustné využití

Jiné než přípustné využití území je nepřípustné.

Navržené komunikace jsou umístěny na plochách s rozdílným způsobem využití, které umisťování dopravní infrastruktury umožňují.

g) Urbanistická koncepce

Řešené území leží v lokalitě jižního segmentu sídla Dunajovice. Zastavitelné plochy doplňují současnou zástavbu. Nejedná se o zástavbu ve volné krajině a zástavba bude plynule navazovat na stávající stavby v zastavěném území. Navržená zástavba je doplněna o novou dopravní a technickou infrastrukturu. Urbanistická koncepce zohledňuje konfiguraci terénu, parcelní hranice a trasy vedení inženýrských sítí.

Územní studie navrhuje vytvoření 22 parcel pro výstavbu RD (P1-P22). Parcela P6 je již zastavěna, ale zůstává součástí řešeného území dle vymezení územním plánem. Pro zástavbu je navržena místních komunikace – obytná zóna pro dopravní obslužnost jižní části lokality, včetně parkoviště pro návštěvníky.

Území zahrnuje plochu veřejného prostranství VP-16, které je velikostí definováno územním plánem.

Uliční prostor, který je vymezen navrženou parcelací musí vždy zachovat šířku min. 8,0m. Výstavba oplocení musí vždy respektovat minimální šířku uličního prostoru 8m a budoucí rozhledové poměry.

h) Parcelace pro výstavbu RD

Navržené dělení na budoucí parcely sleduje vlastnické hranice. Na části plochy je navrženo rozdělení pozemků na severní a jižní část. Všem budoucím pozemkům je zajištěna dopravní dostupnost a možnost prodloužení tras inženýrských sítí.

Budoucí parcely P1-P22 splňují požadavek územního plánu na minimální plochu 800m².

ch) Dopravní řešení

Pro dopravní obsluhu řešeného území byly navrženy nové místní komunikace a úprava stávající místní komunikace podél severní strany.

Stávající severní místní komunikace bude rekonstruována a upravena na místní komunikaci – zóna 30km/h. Důvodem je požadavek na zachování 2 vzrostlých dubů, jejichž kmen a kořenový systém budou vyžadovat lokální zúžení jízdního profilu.

V případě, že detailním zaměřením a trasováním 6m šíře komunikace nebude třeba jízdni profil zužovat, lze vybudovat místní komunikaci standardních parametrů na návrhovou rychlost 50km/h. Součástí komunikace bude chodník.

Podél východní strany bude prodloužena stávající místní komunikace s chodníkem, vedená směrem k jihu. Ukončena bude obratištěm. Z této místní komunikace je navržena větev místní komunikace – obytná zóna, vedená západním směrem (ukončena obratištěm). Parametry obratišť musí splňovat normové hodnoty.

Na křižovatkách a napojeních jsou posouzeny rozhledové parametry. Navržená parcelace splňuje normové požadavky na bezpečnost silničního provozu.

Místní komunikace budou mít parametry pro průjezd těžké požární techniky.

Umístění nových stromů musí být posouzeno vzhledem k rozhledům u výjezdů z jednotlivých pozemků.

V sídle není škola ani školka. Autobusová zastávka se nachází v centru zástavby. Z lokality řešené územní studií je autobusová zastávka přístupná po stávající komunikaci. Docházka není po silnici III. třídy.

ROZHLEDOVÉ POMĚRY KŘÍŽOVATEK

Ve výkresu dopravního řešení jsou znázorněny posouzené rozhledové trojúhelníky v místech křižovatek, vzájemného napojení komunikací a při sjezdech. Oplocení parcel musí rozhledové poměry respektovat.

ODSTAVNÁ STÁNÍ

V celé lokalitě je navrženo 6 odstavných stání. Parkování osobních vozidel bude rovněž řešeno na vlastních parcelách u rodinných domů.

V dalším stupni projektové dokumentace budou respektovány následující podmínky

- Budou dodrženy podmínky podle vyhlášky č.398/2009 Sb. o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbarierové užívání staveb zejména provedením vodících linií, signálních a varovných pásů.
- Pevné překážky, včetně sloupů VO musí být umístěny v minimálním bezpečnostním odstupu 0,5m od okraje pozemní komunikace.
- Podélné a příčné sklony budou v souladu s ČSN 736110 Z1.
- Odstavná parkovací stání budou řešena v souladu s ČSN 73 6056.
- Navržená obratiště budou řešena v souladu s ČSN 73 6110 Z1. Stavebně technické řešení obratišť bude řešeno pro potřeby vozidel pro odvoz komunálního odpadu a pro vozidla hasičského záchranného sboru – dle platných ČSN.
- Stavebně technické řešení zpomalovacích prahů bude konstrukčně odpovídat navržené rychlosti a bude v souladu dle platných ČSN.
- Vjezdy do zóny budou řádně osvětleny veřejným osvětlením.
- Vzájemné připojení pozemních komunikací musí splňovat podmínky uvedené v ust. §11 vyhlášky č. 104/1997 Sb., kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích.
- Musí být dodrženy zejména rozhledové podmínky podle ČSN 73 6102, ČSN 73 6110.
- V rámci samotné stavby musí být dodrženy platné ČSN a nesmí docházet ke znečišťování pozemní komunikace.

- Technologie budou voleny tak, aby docházelo k co nejmenšímu omezení provozu na pozemních komunikacích.
- Bude užito dopravních značek a zařízení v souladu s vyhláškou č.30/2001 Sb., kterou se provádí zákon o provozu na pozemních komunikacích, v reflexním provedení v základní velikosti v provedení dle ČSN EN 12899-1. Konečné umístění dopravních značek musí odpovídat podmínkám TP 65, TP 133.
- Místní úpravu provozu na pozemních komunikacích stanoví podle § 77 odst. 1. písm. c) zákona č. 361/2000 Sb. o provozu na pozemních komunikacích, příslušný správní úřad.
- Při zásahu stavby do pozemní komunikace, včetně výstavby nových přípojek IS bude stanovena přechodná úprava provozu na pozemních komunikacích, kterou stanoví příslušný silniční správní úřad po předchozím písemném vyjádření PČR DI podle § 77 odst. 1. písm. c) zákona č. 361/2000 Sb. o provozu na pozemních komunikacích.

U nově navržených komunikací v řešené lokalitě bude umožněno vsakování srážkových vod z těchto komunikací vytvořením dostatečného prostoru vedle těchto komunikací pro zřízení zasakovacích zelených ploch umožňujících i odvodnění chodníků. Odstavná parkovací stání řešit z propustných (polopropustných) materiálů, které umožní přirozené zasakování srážkových vod. Po vyloučení všech předchozích způsobů, se zdůvodněním jejich neproveditelnosti, je poslední možností regulované vypouštění srážkových vod do jednotné kanalizace.

i) Řešení technické infrastruktury

ELEKTRO ROZVODY NN

Území bude napojeno prodloužením stávajících tras napojením na jižním kraji zastavěného území obce. Je počítáno s postupným napojováním objektů na novou trasu NN. Kapacity trafostanic posoudí provozovatel distribuční soustavy. Není uvažováno s plynovým vytápěním. Část vlastníků rodinných domů bude používat vytápění na tuhá paliva nebo alternativní zdroje.

Kapacita:

22 RD x 23 kW = 506 kW

Stávající trasy VN 22kV včetně ochranného pásma jsou respektovány.

VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ

V souběhu s trasou NN budou provedeny rozvody veřejného osvětlení. Trasa bude napojena na stávající rozvody v obci nebo napojena do trafostanice. Pro území jsou navrženy sloupy veřejného osvětlení v rozestupu 30m. Typ svítidel musí zajistit rovnoměrnost osvětlení na komunikaci.

PLYN

Plynofikace lokality není navržena. Plynovod se v sídle nenachází a s plynofikací území se nepočítá.

KANALIZACE (JEDNOTNÁ)

Obec má vybudovanou čistírnu odpadních vod a stávající trasy jednotné kanalizace. Nová zástavba bude napojena prodloužením stávajících kanalizačních stok, do kterých budou svedeny splaškové vody z budoucích RD. Kapacita stávající ČOV je dostatečná i pro budoucí zástavbu.

Srážkové vody ze staveb a zpevněných ploch musí být v souladu s platnou legislativou přednostně využívány na pozemku jejich dopadu. Pokud se neuvažuje o jejich využívání, tak zasakovány na pozemku a pokud to není v odůvodněných

případech možné, tak regulovaně odváděny do vodního toku nebo regulovaně odváděny oddílnou dešťovou kanalizací. Poslední možností po vyloučení všech předchozích, se zdůvodněním jejich neproveditelnosti, je regulované vypouštění srážkových vod do jednotné kanalizace.

U nově navržených komunikací v řešené lokalitě bude umožněno vsakování srážkových vod z těchto komunikací vytvořením dostatečného prostoru vedle těchto komunikací pro zřízení zasakovacích zelených ploch umožňujících i odvodnění chodníků. Odstavná parkovací stání řešit z propustných (polopropustných) materiálů, které umožní přirozené zasakování srážkových vod. Po vyloučení všech předchozích způsobů, se zdůvodněním jejich neproveditelnosti, je poslední možností regulované vypouštění srážkových vod do jednotné kanalizace.

VODOVOD

Obec má vybudovaný vodovod pro veřejnou potřebu. Nová zástavba bude zásobovaná pitnou vodou napojením na prodloužení stávajících vodovodních řadů. Kapacita vodovodu je pro rozvoj lokality dostatečná.

MELIORACE

Plochy řešeného území jsou odvodněné plošným odvodněním (meliorací) - při realizaci staveb jsou vlastníci pozemků povinni zachovat funkčnost tohoto podzemního odvodnění, a to i na souvisejících pozemcích.

j) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření

Nejsou navrženy žádné veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření.

Ing.arch.Zdeněk Gottfried

B. ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

1.1. Údaje o pořízení územní studie

Pořízení Územní studie pro lokalitu B-3, VP-16 v k.ú. Dunajovice (dále jen „územní studie“) je uloženo Územním plánem Dunajovice, který byl vydán zastupitelstvem obce Dunajovice formou opatření obecné povahy dne 20.12.2009 a nabyl účinnosti dne 07.01.2010. Územní plán Dunajovice u ploch B-3, VP-16 podmiňuje rozhodování v území pořízením územní studie a to nejpozději do 10 let od jeho vydání. Hlavním cílem územní studie je prověření možnosti využití vymezených zastavitelných ploch, které jsou v souladu s požadavky platného Územního plánu Dunajovice a upřesněnými potřebami specifikovanými v Zadání Územní studie - plocha B-3, VP-16.

Územní studie řeší urbanistickou koncepci s prostorovým uspořádáním jednotlivých funkčních zastavitelných ploch s řešením veřejné infrastruktury. Účelem územní studie je získání kvalifikovaného podkladu pro rozhodování v území. Územní studie je zpracována jako územně plánovací podklad pro rozhodování v území podle § 30 zák. č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“).

Dne 08.04.2015 byla Městskému úřadu Třeboň, odboru územního plánování a stavebního řádu (dále jen „pořizovateli“) doručena žádost obce Dunajovice o pořízení územní studie pro lokalitu B-3, VP-16. Pořizovatel tedy vypracoval Návrh zadání Územní studie Dunajovice - plocha B-3, VP-16. O zveřejnění návrhu zadání bylo informováno dopisem ze dne 10.06.2015 č.j. METR 2901/2015 HaVe formou veřejné vyhlášky, dotčené orgány a nadřízený orgán byly informovány o projednání návrhu zadání dopisem ze dne 10.06.2015 č.j. METR 2900/2015 HaVe. Na základě doručených vyjádření s požadavky dotčených orgánů a dalších organizací bylo vypracováno vyhodnocení a Návrh Zadání byl upraven. Následně bylo Zadání předáno projektantovi k vypracování Návrhu územní studie.

Návrh územní studie byl v lednu 2016 předán pořizovateli, který jej opět projednal. O zveřejnění návrhu územní studie bylo informováno dopisem ze dne 08.02.2016 č.j. METR 1060/2016 HaVe formou veřejné vyhlášky, dotčené orgány, nadřízený orgán, správci inženýrských sítí a vlastníci dotčených pozemků byly informovány o konzultování návrhu dopisem ze dne 08.02.2016 č.j. METR 1059/2016 HaVe. Na základě doručených vyjádření s požadavky dotčených orgánů, dalších organizací a veřejnosti bylo vypracováno vyhodnocení a návrh územní studie byl upraven.

1.2. Vyhodnocení souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací

Tato studie vychází svým obsahem a podmínkami z platné územně plánovací dokumentace obce Dunajovice.

V ploše B-3 je přípustné:

	Kód plochy
Plochy bydlení (§ 4 vyhl.501/2006 sb.) - návrh	B-1, B-2, B-3, B-4, B-5, B-6
Hlavní využití	
Bydlení.	
Přípustné využití	
Plochy bydlení zahrnují pozemky rodinných domů, pozemky související dopravní a technické infrastruktury a	

pozemky veřejných prostranství. V plochách pro bydlení jsou zahrnuty pozemky souvisejícího občanského vybavení s výjimkou pozemků pro budovy obchodního prodeje o výměře větší než 500m². Součástí ploch bydlení jsou pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše.

Nepřípustné využití

Ostatní využití, neuvedené jako přípustné nebo podmíněné, 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.

Druh regulativů	Regulativ pro výstavbu
Plošné regulativy	
Zastavěnost budovami	maximálně 25%
Zastavěnost celková	maximálně 35%
Velikost stavebních parcel	minimálně 800 m ²
Výškové regulativy	
Výška budovy	1 nadzemní podlaží + podkroví
Výška budovy do hřebene v metrech	maximálně 8,5m
Prostorové regulativy	
Střecha - typ	sedlová, výjimečně polovalbová
Střecha - sklon	38° - 45°

V ploše VP-16 je přípustné:

	Kód plochy
Plochy veřejných prostranství (§ 7 vyhl.501/2006 sb.) – stav a návrh	VP VP-14, VP-15, VP-16
Hlavní využití	
Travnaté plochy s možností pěšího propojení.	
Přípustné využití	
Plochy veřejných prostranství zahrnují stávající a navrhované pozemky jednotlivých druhů veřejných prostranství a další pozemky související dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení, slučitelné s účelem veřejných prostranství.	
Nepřípustné využití	
Jiné než přípustné využití území je nepřípustné.	

Územní studie je navržena v souladu s Územním plánem Dunajovice, s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, a s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území. Regulativy ÚP jsou platné i pro územní studii B-3, VP-16.

Územní studie je navržena v souladu se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje ve znění 3. Aktualizace (dále jen „ZÚR“).

1.3. Údaje o splnění zadání územní studie

Obsah, rozsah, cíl, účel a požadavky pořizovatele byly v Územní studii splněny.

1.4. Komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení

Lokalita je řešena s důrazem na optimální využitelnost území při zachování hodnot řešené lokality jako lokality pro hodnotné bydlení a veřejné prostranství. Bylo také dbáno na plynulou návaznost na stávající zástavbu a bezproblémové dopravní a pěší napojení na sídlo.

1.5. Vyhodnocení souladu se stavebním zákonem a obecnými požadavky na užívání území

Územní studie Dunajovice B-3, VP-16 je zpracována v souladu s požadavky stavebního zákona a vyhlášky 501/2006 Sb., o využívání území.

Pořízení územní studie je podmínkou, kterou ukládá platný územní plán Dunajovice. Územní studie je zpracována na základě zadání územní studie, které určilo obsah, rozsah, cíle a účel zpracování územní studie. V územní studii byly navrženy přiměřené plochy veřejného prostranství dle požadavků Vyhlášky 501/2006 Sb.

1.6. Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů, správců inženýrských sítí a veřejnosti

Navrhované technické i dispoziční řešení bylo během tvorby územní studie konzultováno s dotčenými orgány, správci inženýrských sítí, vlastníky pozemků a veřejností. Ke konzultaci návrhu Územní studie byly doručeny tyto požadavky:

Městský úřad Třeboň, odbor životního prostředí	
Připomínka	<p>K návrhu územní studie Dunajovice - plocha B-3, VP-16 máme z hlediska zájmů chráněných vodním zákonem následující připomínky:</p> <ul style="list-style-type: none">- V řešené ploše v nově navržené zástavbě je nutné oddělit v co největší míře srážkové vody od jednotné kanalizace zaústěné do obecní ČOV. Srážkové vody ze staveb a zpevněných ploch musí být v souladu s platnou legislativou přednostně využívány na pozemku jejich dopadu, pokud se neuvažuje o jejich využívání, tak zasakovány na pozemku a pokud to není v odůvodněných případech možné, tak regulovaně odváděny do vodního toku nebo regulovaně odváděny oddílnou dešťovou kanalizací. Poslední možností po vyloučení všech předchozích je regulované vypouštění srážkových vod do jednotné kanalizace.- U nově navržených komunikací v řešené lokalitě požadujeme umožnit vsakování srážkových vod z těchto komunikací vytvořením dostatečného prostoru vedle těchto komunikací pro zřízení zasakovacích zelených ploch umožňujících i odvodnění chodníků a odstavná parkovací stání řešit z propustných (polopropustných) materiálů, které umožní přirozené zasakování srážkových vod.- Upřesnění podmínek pro hospodaření se srážkovými vodami požadujeme doplnit do výkresové i textové části návrhu územní studie, zejména do bodu ch) Dopravní řešení a do bodu i) Řešení technické infrastruktury, do odstavce Kanalizace.
Vyhodnocení	<p>Všechny požadavky byly zapracovány do ÚS.</p> <p>Dále byl do ÚS doplněn text: „plochy zájmového území jsou odvodněné plošným odvodněním (meliorací) - při realizaci staveb jsou vlastníci pozemků povinni zachovat funkčnost tohoto podzemního odvodnění, a to i na souvisejících pozemcích“.</p>

Marková Ludmila, Daskabát 1040, 379 01 Třeboň

Připomínka	<p>Pozemek p. č. 1691 v k. ú. Dunajovice:</p> <ul style="list-style-type: none">- Nesouhlas s umístěním parkovacích ploch na výše jmenovaném pozemku Nesouhlasím s umístěním parkovací plochy na výše jmenovaném pozemku, protože tuto plochu používám pro svoji potřebu.- Odvod srážkových vod kanalizačními sběrači mimo ploch B-3 a VP-16 s vlivem na úroveň hladiny ve studni Dále požaduji předložit posudek na úroveň hladiny podzemní vody vlivem odvodu srážkových vod kanalizačními sběrači mimo plochy B-3 a VP-16. Zda nedojde tímto ke ztrátě vody v mé studni, která je jediným zdrojem pitné vody.
Vyhodnocení	<p>Pozemek p.č. 1691 není v Územní studii řešen. Dle platného ÚP je pozemek ve funkčním využití „plochy dopravní infrastruktury“, tento stav bude zachován.</p> <p>Srážkové vody ze staveb a zpevněných ploch musí být likvidovány v souladu s platnou legislativou. (Srážkové vody tedy přednostně budou využívány na pozemku jejich dopadu, pokud se neuvažuje o jejich využívání, tak zasakovány na pozemku (pouze v odůvodněných případech - pokud to není možné, budou regulovaně odváděny do vodního toku nebo regulovaně odváděny oddílnou dešťovou kanalizací. Poslední možností po vyloučení všech předchozích je regulované vypouštění srážkových vod do jednotné kanalizace.</p> <p>Vzhledem k tomu, že zákonná likvidace dešťových vod musí být dodržena, nelze předpokládat vliv na množství vody v přilehlých studních.</p>

Připomínka	<p>Pozemek p.č. 155/1, p.č.st. 142, 2601/9 v k.ú. Dunajovice</p> <p>- Nesouhlas s umístěním tak rozsáhlé zástavby v blízkosti našeho pozemku Jelikož výše uvedené pozemky (155/1 a 142 st. v našem vlastnictví) jsou vedeny v územním plánu jako pozemek určený k rekreaci. Touto masivní zástavbou budou pozemky velmi znehodnoceny, a tudíž ztratí charakter rekreačního pozemku. Dále požadují předložit posudek na úroveň hladiny podzemní vody (tzn. hladiny vody ve studních) vlivem odvodu srážkových vod kanalizací a kanalizačními sběrači mimo plochy B-3 a VP-16. Zda nedojde tímto ke ztrátě vody v mé studni, která je jediným zdrojem pitné vody.</p> <p>- Nesouhlas s vykácením cca 10 ks vzrostlých jasanů a 1ks vzrostlého dubu a křovin Na parcele 2601/9 nesouhlasím s kácením výše jmenovaných stromů a křovin a proto požaduji předložit vyjádření CHKO Třeboňsko a odboru životního prostředí MÚ Třeboň. Tento pás zeleně je význačným krajinným prvkem a v neposlední řadě místem pro úkryt ptactva a zvěře jak v letním, tak v zimním období.</p>
Vyhodnocení	<p>Předmětná lokalita B-3 byla územním plánem vymezena jako „plocha bydlení - návrh“ - během celého procesu pořizování ÚP Dunajovice měla veřejnost možnost se k procesu vyjádřit. V následném projednávání územní studie nelze takovouto připomínku akceptovat, jelikož již samo vymezení plochy vychází ze schváleného Územního plánu Dunajovice, který nabyl účinnosti dne 07.01.2010</p> <p>Srážkové vody ze staveb a zpevněných ploch musí být likvidovány v souladu s platnou legislativou. (Srážkové vody tedy přednostně budou využívány na pozemku jejich dopadu, pokud se neuvažuje o jejich využívání, tak zasakovány na pozemku (pouze v odůvodněných případech - pokud to není možné, budou regulovaně odváděny do vodního toku nebo regulovaně odváděny oddílnou dešťovou kanalizací. Poslední možností po vyloučení všech předchozích je regulované vypouštění srážkových vod do jednotné kanalizace.</p> <p>Vzhledem k tomu, že zákonná likvidace dešťových vod musí být dodržena, nelze předpokládat vliv na množství vody v přilehlých studních.</p> <p>Dle již schváleného územního plánu je mezi zastavitelnou plochou B-3 a předmětnou plochou rekreace navržena komunikace, tento návrh je platný. Konkrétní kácení vzrostlých stromů a zeleně nelze v tuto chvíli stanovit a bude řešeno až při navazujícím správním řízení. Územní studie počítá podél komunikace s veřejnou zelení, současná zeleň musí být v navazujícím řízení zaměřena a až tehdy bude rozhodnuto o jejím zachování či kácení.</p>

1.7. Schválení možnosti využití územní studie podle § 25

Pořizovatel ověřil soulad územní studie s jejím Zadáním, soulad s nadřazenou územně plánovací dokumentací a PÚR, soulad se stavebním zákonem a obecnými požadavky na užívání území a schválil možnost jejího dalšího využití pro rozhodování v území.