

ÚZEMNÍ STUDIE DOMANÍN - VRCHY



Poživatel:

Městský úřad Třeboň

Palackého nám. 46/II

379 01 Třeboň

tel.: 384 342 169

e-mail: veronika.brchanova@mesto-trebon.cz

Zpracovatel:

Ing. arch. Milan Hrádek

Smržov 82

379 01 Třeboň

mobil: 606 563 570

e-mail: milan.hradek@email.cz

**ZÁŘÍ
2023**

OBSAH:

| | | |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1. | TEXTOVÁ ČÁST STUDIE | 3 |
| 1.a. | Vymezení řešené plochy | 3 |
| 1.b. | Podmínky pro vymezení a využití pozemků | 3 |
| 1.c. | Druh a účel umísťovaných staveb..... | 4 |
| 1.d. | Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury a podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu | 4 |
| 1.e. | Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu (například uliční a stavební čáry, podlažnost, výšku zástavby, objemy a tvary zástavby, intenzitu využití pozemků) | 5 |
| 1.f. | Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území..... | 7 |
| 1.g. | Vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, včetně souladu s územním plánem | 7 |
| 2. | GRAFICKÁ ČÁST ÚZEMNÍ STUDIE | |
| Č.1 | Hlavní výkres | 1 : 1 000 |
| Č.2 | Výkres dopravní a technické infrastruktury | 1 : 1 000 |
| Č.3 | Koordinační výkres | 1 : 1 000 |
| Č.4 | Výkres širších vazeb | 1 : 5 000 |
| 3. | ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍ STUDIE | 8 |
| 3.a. | Údaje o pořízení územní studie..... | 8 |
| 3.b. | Vyhodnocení souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací..... | 8 |
| 3.c. | Údaje o splnění zadání územní studie | 10 |
| 3.e. | Vyhodnocení souladu se stavebním zákonem a obecnými požadavky na užívání území | 10 |
| 3.f. | Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů a správců inženýrských sítí10..... | 10 |
| 3.g. | Schválení možnosti využití územní studie podle § 25 | 10 |

1. TEXTOVÁ ČÁST STUDIE

1.a. Vymezení řešené plochy

Řešená plocha stávající zástavby se nachází ve východní části katastrálního území obce Domanín, v lokalitě Vrchy. Na východní straně navazuje na stávající zástavbu rodinných domů a rekreačních objektů. Na jižním okraji je řešené území vymezeno stávající silnicí II/155 Třeboň - Borovany. Celková plocha řešeného území je 3,8 ha. Řešené území představují zejména plochy bydlení čisté a plochy zeleně.

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 a architektonické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny spolu s požadavky na ochranu přírody a krajiny. Návrh respektuje stávající obslužné komunikace, stávající i navrhované inženýrské sítě. Pro novou zástavbu byl stanoven minimální odstup 6,0 m od hranice pozemků s uličním profilem. Maximální zastavitelnost pozemků je 20%, minimální podíl zeleně na pozemcích je 60%. Nové rodinné domy budou mít přízemí a podkroví se sedlovou střechou. Sklon střechy bude v rozmezí 38°-45°.

Řešené území je přístupné ze stávajících komunikací napojených na stávající silnici II. třídy. Stavební pozemky jsou vymezeny katastrální mapou na parcely určené územním plánem pro výstavbu samostatně stojících rodinných domů.

Pozemky jsou vymezeny na základě katastrální mapy.

Přehled funkčních ploch dle Územního plánu

Platný územní plán v rozsahu zájmového území plánu obsahuje tyto funkční plochy:

- bydlení čisté
- významná, vzrostlá, izolační zeleň a břehová zeleň
- plochy dopravního vybavení

Podmínky pro jejich využití jsou stanoveny v územním plánu.

Přehled stávajícího využití území

V současnosti je řešené území využíváno pro bydlení a rekreaci a jsou zde umístěny trasy technické infrastruktury.

1.c. Druh a účel umísťovaných staveb

Navrhovaná zástavba umožňuje výstavbu samostatně stojících rodinných domů navazující a respektující stávající objekty rodinného bydlení.

Dopravně jsou stavební parcely napojeny pomocí obousměrného uličního profilu. Na severovýchodní straně je liniová zeleň v rámci ploch veřejného prostranství.

1.d. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury a podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu**Stavby veřejné infrastruktury****Veřejná infrastruktura**

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

Dopravní infrastruktura:

Dopravní obslužnost je řešena pomocí místních komunikací. Komunikace jsou navrženy v základní šířce 5,5 m, v dalším stupni dokumentace bude vyřešeno šířkové uspořádání a umístění případných parkovacích stání tak, aby byly splněny požadavky na dopravní zklidnění a požadavky na obytnou zónu. Celková délka komunikací je cca 440 m.

Napojení komunikací obytné zóny na silnici II/155 je ve vzájemné vzdálenosti 150 m. V případě obytné zóny se nebude jednat o křižovatky, ale o napojení míst ležících mimo komunikaci.

Podélný sklon stávajících a navrhovaných komunikací splňuje podmínky podélných spádů pro pohyb osob s omezenou schopností pohybu dle vyhlášky MMR ČR č. 398/2009 Sb. o obecných technických požadavcích zabezpečujících užívání staveb osobami s omezenou schopností pohybu a orientace, tj. do 8.33 %.

Odstavování vozidel bude řešeno pouze na vlastních pozemcích.

Pro každou bytovou jednotku je nutno zajistit minimálně dvě parkovací stání na vlastním pozemku.

Připojení ze stávajících komunikací bude realizováno pod podmínkou prokázání splnění podmínek napojení na pozemní komunikace včetně rozhledových poměrů.

Podél severozápadní hranice řešeného území je navržena komunikace pro pěší, která propojuje obě místní komunikace.

Technická infrastruktura**Koncepce technické infrastruktury**

Technickou infrastrukturu je vhodné v podrobnějších dokumentacích v maximální míře řešit v pozemku uličního profilu (popř. v souběhu s ním).

Zásobování elektrickou energií

Zásobování elektrickou energií je řešeno trasou NN z trafostanice.

Zásobování pitnou vodou

Koncepce zásobování pitnou vodou v lokalitě umožňuje napojení všech parcel ze stávajícího vodovodního řádu.

Kanalizace

Na severovýchodní straně řešeného území je navržena orientační trasa výtlaku splaškové kanalizace napojená na stávající gravitační stoku vedenou podél silnice II/155. Tato trasa bude upřesněna v dalším stupni projektové dokumentace i na základě vlastnických vztahů.

V jižní části řešeného území jsou parcely napojené na stávající kanalizaci.

Hospodaření s dešťovými vodami bude řešeno následovně:

- srážkové vody z nově zpevnovaných ploch a střech na soukromých pozemcích budou likvidovány v souladu s vyhláškou 501/2006 Sb., případně následné využití těchto dešťových vod, bude vyřešeno majiteli jednotlivých nemovitostí. Nejrozšířenější způsoby řešení jsou dva, a to buď akumulace v podzemní nádrži objemu cca 5m³ s následným využitím pro zalévání zahrady, nebo vsakování na pozemku. Druhý způsob je závislý na konkrétních hydrogeologických podmínkách v území.

Dešťové vody je nutno v maximální míře zasakovat na vlastním pozemku.

Budou splněny požadavky vyhlášky 501/2006 Sb., především § 21 odstavec 3 – „*Vsakování dešťových vod na pozemcích staveb pro bydlení je splněno [§ 20 odst. 5 písm. c)], jestliže poměr výměry části pozemku schopné vsakování dešťové vody k celkové výměře pozemku činí v případě samostatně stojícího rodinného domu a stavby pro rodinnou rekreaci nejméně 0,4.*“

1.e. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu (například uliční a stavební čáry, podlažnost, výšku zástavby, objemy a tvary zástavby, intenzitu využití pozemků)

PLOCHY ČISTÉ - Bč

Přípustné činnosti:

- bydlení v rodinných domech
- zeleň soukromá
- bazény apod. jen pro vlastní využití
- garáže, altány

Podmíněné:

- podmíněné využití nesmí svým charakterem narušovat obytnou funkci nad zákonem stanovené limity

Nepřípustné:

- všechny druhy výrobních činností
- chov domácího a hospodářského zvířectva
- autodoprava a dopravní služby
- nové objekty rekreačního bydlení, vyjma stávajících povolených ke dni schválení územní studie

Podmínky prostorového uspořádání:

- max. zastavěnost parcely (nadzemními objekty): 20%, minimální zastoupení zeleně na parcele: 60%
- minimálně 1200 m²/parcelu
- max. podlažnost: 1 nadzemní podlaží a podkroví, 1 podzemní podlaží
- nové stavby musí respektovat výškovou hladinu okolní zástavby a nesmí vytvářet výraznou pohledovou a prostorovou dominantu v území, současně musí být dodržen venkovský charakter

území, tzn. rodinné domy s přízemím a podkrovím s nízkou nadezdívkou, sedlovou střechou se sklonem 38°-45°

- ke každé bytové jednotce musí být zajištěny min. 2 parkovací stání pro osobní automobily na vlastním pozemku
- uliční čára vymezující minimální odstup navrhovaných staveb od hranice pozemku s uličním profilem, která je podkročitelná směrem dovnitř pozemku

Zastavitelnost stavebního pozemku

Zastavitelnost stavebního pozemku je maximálně 20 % nadzemními objekty.

Zastavěné plochy komunikací a další stavby jako jsou např. bazény, skleníky atd. se do zastavitelnosti stavebního pozemku nezapočítávají.

Minimální podíl zeleně na stavebním pozemku je 60 %.

Podlažnost

Udává maximální počet nadzemních podlaží s předpokladem konstrukční výšky jednotlivých podlaží do 3,5 m. Stavby mohou mít nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví. Stavby mohou mít i jedno podzemní podlaží.

Střechy

Nové rodinné domy budou mít sedlovou střechu se sklonem v rozmezí 38°-45°.

Minimální odstupy domů od sousedních pozemků

Budou splněny požadavky stavebního zákona a prováděcích vyhlášek, a dále hranice minimálního odstupu od uličního profilu.

PLOCHY DOPRAVNÍHO VYBAVENÍ

Přípustné:

- plochy pro silniční dopravu
- veřejná parkoviště
- veřejná zeleň
- pěší propojení

Podmíněné:

- umístování technické infrastruktury

Nepřípustné:

- jiné než přípustné a podmíněné využití

VÝZNAMNÁ, VZROSTLÁ, IZOLAČNÍ ZELEŇ A BŘEHOVÁ ZELEŇ

Přípustné činnosti:

- volně rostoucí dřevinné porosty, křoviny, stromořadí, liniová zeleň, izolační zeleň

Podmíněné:

- umístování technické infrastruktury

Nepřípustné:

- všechny činnosti a děje výše neuvedené

1.f. Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

V řešeném území se nenachází prvky ÚSES

Pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL)

V řešeném území se nenacházejí pozemky PUPFL.

Zemědělský půdní fond (ZPF)

V řešeném území se nacházejí pozemky zemědělského půdního fondu. Vynětí ze ZPF bude podrobněji řešeno v navazujících dokumentacích.

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

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.

3. ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

3.a. Údaje o pořízení územní studie

O pořízení Územní studie Domanín – Vrchy (dále jen „územní studie“) rozhodlo zastupitelstvo obce Domanín na svém zasedání dne 9.11.2021 pod číslem usnesení 7c/38/2021. Obec Domanín požádala pořizovatele – Městský úřad Třeboň, odbor územního plánování – o pořízení této územní studie. Jako zpracovatel územní studie byl vybrán Ing. arch. Milan Hrádek, Smržov 82, 379 01 Třeboň, autorizovaný architekt ČKA 3058.

Obsah a způsob zpracování územní studie je proveden na základě Zadání územní studie Domanín - Vrchy dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších změn a předpisů (dále jen „stavební zákon“). Zadání bylo předloženo zpracovateli k vypracování Návrhu územní studie v březnu 2022.

V červnu 2022 byl pořizovateli předán návrh pro konzultování z hlediska splnění podmínek obsažených v zadání. Po finálních úpravách a schválení pořizovatelem, byl návrh předán ve formě pro konzultování s dotčenými orgány a veřejností.

3.b. Vyhodnocení souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací

Územní studie je navržena v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky ve znění po aktualizacích č. 1, č. 2, č. 3 a č. 4.

Územní studie je navržena v souladu se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje ve znění 9. aktualizace (dále jen „ZÚR“). Řešená plocha se dle ZÚR nachází ve Specifické oblasti nadmístního významu N-SOB 2 - Třeboňsko - Novohradsko, ze které vyplývají zásady pro územně plánovací činnost a rozhodování v území, které jsou územní studií respektovány.

Územní studie krajiny Jihočeského kraje je územně plánovacím podkladem (dále jen „ÚSK Jčk“), svým obsahem se dotýká celého správního území Jihočeského kraje, tedy správního území každé obce. Dne 1. 9. 2021 byla zapsána do systému centrální evidence územně plánovací činnosti IKAS (Evidence územně plánovací činnosti krajů), resp. byla schválena možnost jejího využití a proto je jedním z podkladů, které návrh územní studie Domanín – lokalita Vrchy zohledňuje. Podle této studie se předmětné území řešené změnou nachází v krajinné oblasti č. 27 – Třeboňská krajinná oblast, se zastoupením charakteristického krajinného typu č. 6 – Rovinatá až plochá zemědělská krajina, s cílovou kvalitou: Málo členitá až plochá zemědělská krajina s převahou orné půdy se zabezpečenou protierozní ochranou, s proměnlivým zastoupením dalších způsobů využití a se sídly převážně venkovského typu.

Dále je v ÚSK Jčk:

- vymezena kulturní a historická hodnota Krajinného celku Třeboňská rybníční soustava
- stanoven krajinný potenciál území VH1 – vodohospodářský a R2 rekreační

Zásady pro zachování nebo dosažení cílových kvalit krajiny, které vymezuje ÚSK Jčk pro krajinnou oblast č.27, jsou zde uvedeny s vyhodnocením, jak se nimi ÚS Domanín – lokalita Vrchy vypořádává (uvedeno kurzívou):

- Minimalizovat fragmentační dopad liniové dopravní a technické infrastruktury na lesní komplexy. *ÚS Domanín nezasahuje do lesních ploch*
- Chránit území hydrogeologického rajonu 2151 Třeboňská pánev – severní část (severozápadní část oblasti) před rozsáhlými stavebními a krajinnými záměry (rozsáhlé stavby, těžba). *ÚS Domanín se této části nedotýká*
- V zemědělsky využívané krajině, zejména v severozápadní části, podporovat členění větších zemědělsky využívaných bloků (meze, travnaté pásy, biopásy, polní cesty s doprovodnými stromořadími, skupiny dřevin, remízy), vymezovat a realizovat opatření v krajině podporující zpomalení, zadržování, ale také infiltraci povrchového odtoku. *Vymezené území řešené ÚS Domanín se netýká půdních bloků*
- Při vymezování ploch s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území zachovat co nejvíce mozaiku různě velkých ploch orné půdy, lesních porostů, trvalých travních porostů a rybníků s důrazem na ochranu drobných krajinných struktur, jako jsou břehové a doprovodná porosty rybníků a vodních toků, doprovodné aleje cest, rozptýlená zeleň, remízky apod. *Vymezené území řešené ÚS Domanín nezasahuje do ploch orné půdy*
- Při vymezování zastavitelných ploch nenarušovat výraznou siluetu Třeboně jako památkově významného města. *Siluetu Třeboně při dodržení podmínek pro umístění a prostorové uspořádání staveb (kap. 1.e.), zejména max. podlažnosti, nebude narušena.*
- Zachovat stávající ráz krajiny a respektovat estetické hodnoty oblasti (významný krajinný horizont, dominantní vrch, krajinná osa, významný vyhlídkový bod, kulturní krajinná dominanta) před jejich znehodnocením či pohledovým narušením. Omezit negativní dopad pohledového zatížení krajiny novými stavbami, zejména ve vazbě na dálnici D3 a železniční koridor na nezbytně nutnou míru. *Vymezené řešené území pro ÚS Domanín se nachází v již zastavěné lokalitě stávající zahrádkářské kolonie. Při dodržení podmínek pro umístění a prostorové uspořádání staveb (kap. 1.e.) se nepředpokládá ovlivnění stávajícího rázu krajiny ani narušení estetických hodnot oblasti.*
- Individuální rekreaci rozvíjet zejména využíváním stávajících objektů původní zástavby, nerozšiřovat stávající plochy individuální a hromadné rekreace zejména v okolí rybníků spadajících do Ramsarské úmluvy (viz jev ÚAP č. 36a). *ÚS Domanín nové plochy individuální ani hromadné rekreace nevymezuje ani nerozšiřuje, rekreační stavby jsou ve všech stanovených plochách s rozdílným funkčním využitím nepřipustné, v souladu s platným ÚP*
- Vymezovat plochy (např. plochy smíšené nezastavěného území) pro obnovu pramenišť, revitalizace vodních toků a niv (obnova říčního ekosystému, mokřady, tůně, boční vodní nádrže a poldry, terénní deprese, výsadby dřevin lužního charakteru, odkrývání zatrubněných úseků vodních toků a hlavních odvodňovacích zařízení), vymezovat podél vodních toků a vodních ploch ochranné vegetační pásy pro trvalé travní porosty, liniové porosty a rozptýlenou zeleň. *Vymezené území řešené ÚS Domanín se netýká ploch pramenišť, vodních toků a niv.*
- Zamezit snížení migrační prostupnosti migračně významných toků (Lužnice, Nežárka, Stropnice, Nová řeka), v případech staveb průtočných vodních nádrží či vodních elektráren podporovat možnost realizace alternativních migračních cest. *Uvedených toků se vymezené území řešené ÚS Domanín netýká.*

Ze zde uvedeného vyplývá, že Územní studie Domanín – lokalita Vrchy není v rozporu s Územní studií krajiny Jihočeského kraje vydanou krajem.

Územní studie Domanín – lokalita Vrchy je v souladu s Územní studií Třeboňsko – Novohradsko včetně požadavků plynoucích z urbanistické a architektonické rukověti studie.

3.c. Údaje o splnění zadání územní studie

Obsah, rozsah, cíle a účel a požadavky pořizovatele byly v územní studii splněny.

3.d. Komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení

Pro lokalitu je navrženo optimální využití území s důrazem na řešení problematiky napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a déle s ohledem na respektování vlastnických vztahů. Z hlediska dopravní infrastruktury jsou navrhovány obratiště pro zajištění dopravního komfortu i řešeno parkování v lokalitě. Pro technickou infrastrukturu je navrhováno koncepční řešení s maximálním využitím současných sítí. Pro chybějící technickou infrastrukturu územní studie definuje vhodná řešení. Územní studie vytváří dostatečné množství podmínek pro zajištění kvalitního a sociálního prostředí. Dále je dostatečně dbáno na architektonický a urbanistický charakter zástavby a lokality.

V řešení je navržen minimální odstup navrhované zástavby od uličního profilu, maximální zastavitelnost pozemků, minimální podíl zeleně na pozemcích, výška zástavby a tvar střechy pro novou zástavbu.

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

Územní studie je zpracována v souladu s požadavky stavebního zákona a vyhlášky č 501/2006 Sb., o využívání území v platném znění.

O pořízení Územní studie Domanín – Vrchy (dále jen „územní studie“) rozhodlo zastupitelstvo obce Domanín na svém zasedání dne 9.11.2021 pod číslem usnesení 7c/38/2021. Obec Domanín požádala pořizovatele – Městský úřad Třeboň, odbor územního plánování – o pořízení této územní studie.

3.f. Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů a správců inženýrských sítí

Navrhované technické i dispoziční řešení bude konzultováno s dotčenými orgány, správci inženýrských sítí, vlastníky pozemků a veřejností.

3.g. Schválení možnosti využití územní studie podle § 25

Pořizovatel ověří soulad územní studie s jejím zadáním, soulad s nadřazenou územně plánovací dokumentací a také s Politikou územního rozvoje, soulad se stavebním zákonem a obecnými požadavky na užívání území.

Po konzultování návrhu s dotčenými orgány a veřejností schválí možnost jejího dalšího využití pro rozhodování v území.