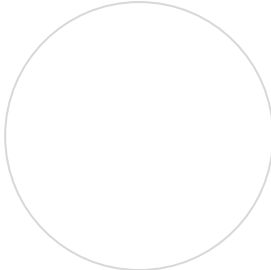


ÚZEMNÍ STUDIE BORO VANY SEVER



ZÁZNAM O VYUŽITÍ	
Název dokumentace	ÚZEMNÍ STUDIE BORO VANY SEVER
Požizovatel	Městský úřad Borovany
	Projektový ateliér AD s.r.o. - Ing. arch. Jindřiška Kupcová
Datum možnosti využití územní studie	
Podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele a otisk úředního razítka	

Obsah textové části

A.	Základní identifikační údaje.....	3
B.	Vymezení řešeného území.....	4
C.	Podmínky pro vymezení a využití pozemků.....	11
	C.1 Podmínky vyplývající ze zadání ÚS	11
	C.2 Základní urbanistická koncepce	11
	C.3 Podmínky pro způsob využití pozemků	13
	C.4 Podmínky plošné a prostorové regulace	16
D.	Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury.....	19
	D.1 Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb technické infrastruktury	19
	D.2 Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb dopravní infrastruktury:.....	19
	D.3 Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb technické infrastruktury napojení technické infrastruktury a nakládání s odpady	21
E.	Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území	24
	E.1 Podmínky vyplývající z památkové ochrany území	24
F.	Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí	24
	F.1 Podmínky vyplývající z přírodních hodnot	24
	F.2 Podmínky pro ochranu prvků ÚSES	25
	F.3 Vyhodnocení odnětí zemědělského půdního fondu.....	25
	F.4 Vyhodnocení pozemků určených k plnění funkcí lesa.....	25
	F.5 Vymezení pozemků přípustných pro dobývání ložisek nerostů a pozemků pro jeho technické zajištění	25
G.	Podmínky pro ochranu veřejného zdraví a pro požární ochranu	25
H.	Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	26
I.	Stanovení pořadí změn v území	26
J.	Komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení ús včetně vyhodnocení souladu s úp	27
K.	Údaje o splnění zadání.....	40
L.	Grafické přílohy	40

A. Základní identifikační údaje

Název akce: ÚZEMNÍ STUDIE BORO VANY SEVER

Místo stavby: Borovany
Stupeň dokumentace: Územní studie (dále jen „ÚS“)

Objednatel: **Město Borovany**
Žižkovo náměstí 107
373 12 Borovany
Tel.: +420 387 001 345
IČ: 00 24 4686

Starosta obce: Vít Fialka

Zhotovitel: **Projektový ateliér AD s.r.o.,**
Husova 4, 370 01 České Budějovice
IČ: 25 194 771
DIČ: CZ225194777

Datum zpracování: Srpen 2024
Číslo zakázky: 11_2023
Odpovědný projektant: Ing. arch. Jaroslav Daněk
mob. 605 277 998
atelierad@atelierad.cz,

Architekt: Ing. arch. Jaroslav Daněk
Ing. arch. Filip Daněk

B. Vymezení řešeného území

Vazby řešeného území na navazující území – širší vztahy

Lokalita se nachází v k.ú. Borovany, v jižní části obce v návaznosti na zastavitelné území.

Občanská vybavenost a dostupnost lokality ve městě Borovany:

Obecní úřad, pošta: v sídle Borovany.

Zastávka veřejné dopravy: v sídle Borovany, cca 250m od řešeného území

Mateřská škola: v sídle Borovany, cca 1000 m od řešeného území

Základní škola: v sídle Borovany, cca 1000m od řešeného území

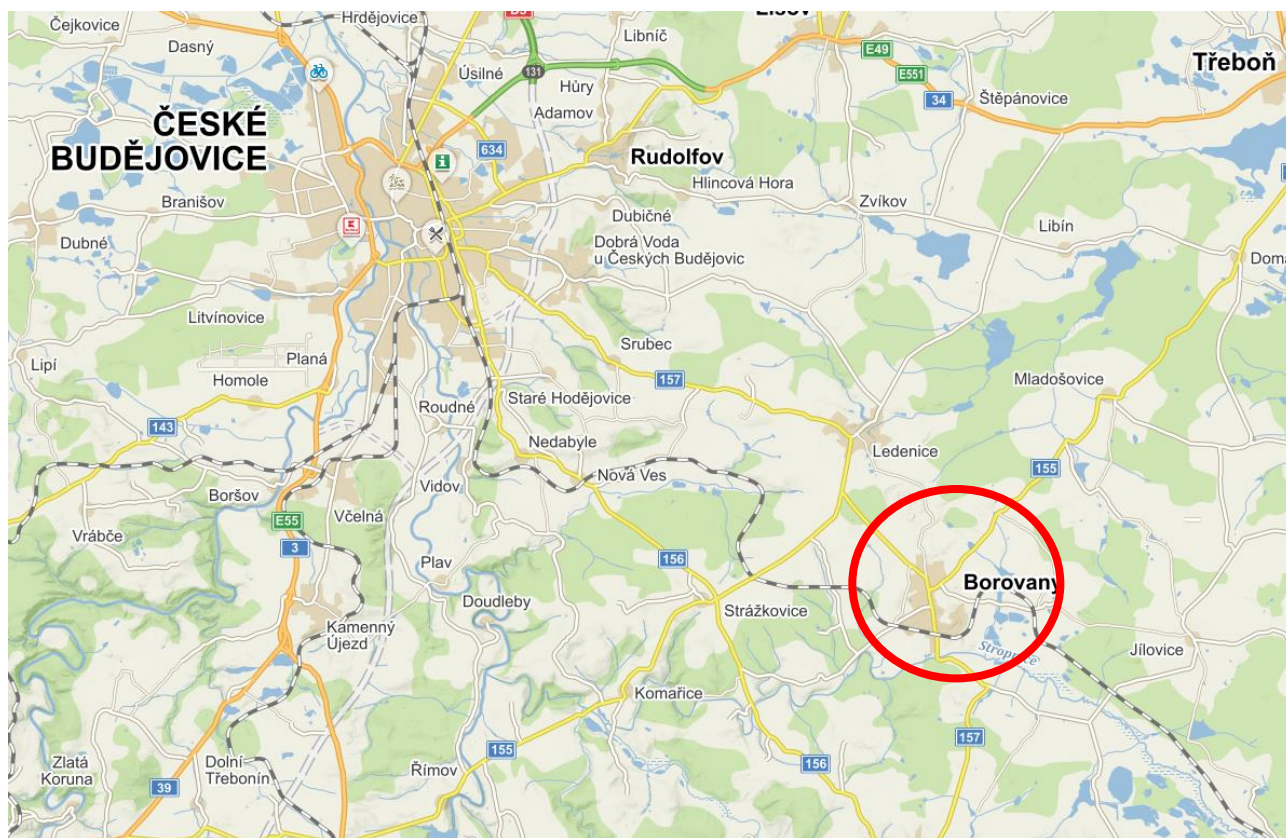
Potraviny: v sídle Borovany.

Drogerie, zboží, denní potřeby, pohostinství: v sídle Borovany

Vyšší občanská vybavenost škol, sociální péče, úřady, kultura, sport a volný čas, obchody a služby, pracovní příležitosti... Borovany

Hasičský záchranný sbor, tělovýchovná jednota v sídle Borovany.

Dopravně se lokalita napojí nově zařízenou pozemní komunikací, která bude lokalitou procházet



Obr. 1: výřez z mapy.cz: <https://mapy.cz/zakladni?x=14.5549219&y=48.9386865&z=12>

Řešené území obsahuje zastavitelnou plochu SO60, 10, 12, 13 - plochy bydlení. Hranice řešeného území je graficky vyznačena ve výkresové části.

Celková rozloha řešeného území je cca 8,7 ha.

Popis současného stavu

Řešené území se nachází v severní části sídla Borovany, zhruba 16 km od města České Budějovice. Cca 18 km východním směrem se nachází město Třeboň.

Město lokalitu obklopuje z jižní a východní strany. Ze severní a západní strany je lokalita 905/32

Lokalita je atraktivní pro výstavbu rodinných domů s ohledem na klidovou polohu a blízkou přírodu. Na řešenou lokalitu nezasahují negativní vlivy například z dopravy, čistíčky odpadních vod apod.

Řešené území je v současnosti zemědělsky využíváno jako orná půda.

Tabulka soupisu parcel (pozemky přímo dotčené územní studií) /katastrální území Borovany /

PARCELNÍ ČÍSLO	DRUH POZEMKU	VÝMĚRA V M2	VLASTNÍK
591/2	Zahrada	1574	SJM Malík Lukáš Mgr. a Malíková Markéta Mgr. Bc., Budějovická 143, 37312 Borovany
590/2	Zahrada	1104	Hanzal Jan, Ant. Barcala 1372/9, České Budějovice 2, 37005 České Budějovice 5/6 Kadleček Miroslav, Náměstí 67, 37311 Ledenice 1/6
593/2	Zahrada	762	Tomášková Marie, Vodárenská 136, 37312 Borovany
608/2	Zahrada	645	Hanzal Stanislav, Nádražní 179, 37312 Borovany 1/2 SJM Hanzal Stanislav a Hanzalová Marie, Nádražní 179, 37312 Borovany 1/2
1465	Zastavěná plocha a nádvoří	26	Hanzal Stanislav, Nádražní 179, 37312 Borovany 1/2 SJM Hanzal Stanislav a Hanzalová Marie, Nádražní 179, 37312 Borovany 1/2
144	Zastavěná plocha a nádvoří	333	Hanzal Jan, Ant. Barcala 1372/9, České Budějovice 2, 37005 České Budějovice 5/6 Kadleček Miroslav, Náměstí 67, 37311 Ledenice 1/6
609/4	Zahrada	965	Dvořák Přemysl, Jizerská 1084/3, České Budějovice 2, 37011 České Budějovice
610/1	Zahrada	2327	Tomášková Marie, Vodárenská 136, 37312 Borovany
610/5	Ostatní plocha	150	SJM Šlajch Vladimír a Šlajchová Veronika Šlajch Vladimír, Školská 687/13, Nové Město, 11000 Praha 1 Šlajchová Veronika, Samoty 144, 38281 Besednice
610/8	Trvalý travní porost	1939	Šlajch Vladimír, Školská 687/13, Nové Město, 11000 Praha 1
960	Zastavěná plocha a nádvoří	60	SJM Šlajch Vladimír a Šlajchová Veronika Šlajch Vladimír, Školská 687/13, Nové Město, 11000 Praha 1 Šlajchová Veronika, Samoty 144, 38281 Besednice
959	Zastavěná plocha a	335	Šlajch Vladimír, Školská 687/13, Nové Město, 11000 Praha 1

	nádvoří		
610/4	Trvalý travní porost	369	Šlajch Vladimír, Školská 687/13, Nové Město, 11000 Praha 1
961	Zastavěná plocha a nádvoří	155	Šlajch Vladimír, Školská 687/13, Nové Město, 11000
628/2	Zahrada	4347	Drožilová Marcela, Vodárenská 238, 37312 Borovany
905/17	Orná půda	225	Vodvářka Stanislav Mgr., U Dubu 483, 37312 Borovany
905/15	Orná půda	1190	Vodvářka Marek Bc., U Dubu 483, 37312 Borovany
905/16	Orná půda	1200	Vodvářka Stanislav Mgr., U Dubu 483, 37312 Borovany
640/3	Zahrada	369	Vodvářka Stanislav Mgr., U Dubu 483, 37312 Borovany
640/6	Zahrada	503	SJM Šťastný Václav a Šťastná Marie, Prachatická 1194/7, České Budějovice 2, 37005 České Budějovice
640/7	Zahrada	374	SJM Šťastný Václav a Šťastná Marie, Prachatická 1194/7, České Budějovice 2, 37005 České Budějovice 1/3 Vodvářka Stanislav Mgr., U Dubu 483, 37312 Borovany 2/3
640/1	Zahrada	845	Vodvářka Stanislav Mgr., U Dubu 483, 37312 Borovany
641/3	Trvalý travní porost	1483	SJM Šťastný Václav a Šťastná Marie, Prachatická 1194/7, České Budějovice 2, 37005 České Budějovice
5286	Ostatní plocha	36	SJM Šťastný Václav a Šťastná Marie, Prachatická 1194/7, České Budějovice 2, 37005 České Budějovice
654/3	Zahrada	1515	Svatoš František, Hlubocká 596, 37312 Borovany 1/2 Štauberová Jitka, Hlubocká 596, 37312 Borovany 1/2
4035	Orná půda	1532	Město Borovany, Žižkovo nám. 107, 37312 Borovany
4034	Ostatní plocha	3585	Město Borovany, Žižkovo nám. 107, 37312 Borovany
4033	Orná půda	664	Město Borovany, Žižkovo nám. 107, 37312 Borovany
4036	Orná půda	6956	Město Borovany, Žižkovo nám. 107, 37312 Borovany
4037	Orná půda	1053	Potměšilová Marie, Budovatelů 438, Sendražice, 28002 Kolín
4038	Orná půda	3520	Špilauer Jan, Nová 355, 37312 Borovany 2/3 Špilauer Milan, Zahradní 239, 37312 Borovany 1/3
4032	Orná půda	447	Vodička Jaromír Ing., Hlubocká 598, 37312 Borovany

4031	Orná půda	877	Špilauer Jan, Nová 355, 37312 Borovany 2/3 Špilauer Milan, Zahradní 239, 37312 Borovany 1/3
4030	Orná půda	830	Číhalová Sylva Bc., Polní 497, 37312 Borovany
655/5	Zahrada	467	Špilauer Jan, Nová 355, 37312 Borovany 2/3 Špilauer Milan, Zahradní 239, 37312 Borovany 1/3
655/4	Zahrada	1069	SJM Hlávka Miloš Ing. a Hlávková Tamara Ing., Vodárenská 527, 37312 Borovany
668/6	Zahrada	780	Hlávka Miloš Ing., Vodárenská 527, 37312 Borovany
669/4	Trvalý travní porost	1350	Sumerauer Vít Mgr., Budějovická 117, 37312 Borovany
669/6	Trvalý travní porost	1504	Koranda Patrik Ing., Vodárenská 298, 37312 Borovany 1/2 SJM Koranda Bohuslav a Korandová Martina, Vodárenská 298, 37312 Borovany 1/2
4029	Orná půda	243	Koranda Patrik Ing., Vodárenská 298, 37312 Borovany 1/2 SJM Koranda Bohuslav a Korandová Martina, Vodárenská 298, 37312 Borovany 1/2
4028	Orná půda	583	Novotná Jaroslava, Nádražní 277, 37312 Borovany 1/2 Novotný Milan, Nádražní 277, 37312 Borovany 1/2
4039	Orná půda	4532	Sumerauer Vít Mgr., Budějovická 117, 37312 Borovany
4040	Orná půda	4895	Novotná Jaroslava, Nádražní 277, 37312 Borovany 1/2 Novotný Milan, Nádražní 277, 37312 Borovany 1/2
683/4	Trvalý travní porost	1434	Vandasová Hana MUDr., Branišovská 942/52, České Budějovice 2, 37005 České Budějovice
684/3	Trvalý travní porost	2105	Stropková Ilona, Vodárenská 296, 37312 Borovany
4027	Orná půda	868	Vandasová Hana MUDr., Branišovská 942/52, České Budějovice 2, 37005 České Budějovice
4041	Orná půda	5530	Vandasová Hana MUDr., Branišovská 942/52, České Budějovice 2, 37005 České Budějovice
4026	Orná půda	872	Stropková Ilona, Vodárenská 296, 37312 Borovany
4042	Orná půda	5921	Stropková Ilona, Vodárenská 296, 37312 Borovany
696/3	Orná půda	2254	Tutka Radek, Vodárenská 299, 37312 Borovany
4025	Orná půda	813	Zemědělské obchodní družstvo Borovany, Vodárenská 97, 37312 Borovany

4043	Orná půda	5821	Zemědělské obchodní družstvo Borovany, Vodárenská 97, 37312 Borovany
697/6	Trvalý travní porost	285	Hokr Vladimír, Vodárenská 484, 37312 Borovany
697/5	Trvalý travní porost	1083	Pilbauerová Helena Mgr., E. Beneše 2166/91, České Budějovice 5, 37006 České Budějovice
4024	Orná půda	978	Jindra František, Žižkovo nám. 38, 37312 Borovany 3/4 Jindrová Marie, Žižkovo nám. 38, 37312 Borovany 1/4
4044	Orná půda	7333	Jindra František, Žižkovo nám. 38, 37312 Borovany 3/4 Jindrová Marie, Žižkovo nám. 38, 37312 Borovany 1/4
707/2	Trvalý travní porost	1193	Vamberská Miloslava, Thomayerova 475/1, Nová Ulice, 77900 Olomouc 1/2 Vlčková Jana Ing., Schweitzerova 381/64, Povel, 77900 Olomouc 1/2
4023	Orná půda	842	Vamberská Miloslava, Thomayerova 475/1, Nová Ulice, 77900 Olomouc 1/2 Vlčková Jana Ing., Schweitzerova 381/64, Povel, 77900 Olomouc 1/2
4045	Orná půda	7278	Vamberská Miloslava, Thomayerova 475/1, Nová Ulice, 77900 Olomouc 1/2 Vlčková Jana Ing., Schweitzerova 381/64, Povel, 77900 Olomouc 1/2
708/4	Trvalý travní porost	1186	Knechtl Vladimír Ing., Hlubocká 600, 37312 Borovany
4022	Orná půda	899	Zemědělské obchodní družstvo Borovany, Vodárenská 97, 37312 Borovany
4046	Orná půda	6789	Zemědělské obchodní družstvo Borovany, Vodárenská 97, 37312 Borovany
718/2	Trvalý travní porost	569	Město Borovany, Žižkovo nám. 107, 37312 Borovany
4021	Orná půda	437	Město Borovany, Žižkovo nám. 107, 37312 Borovany
4047	Orná půda	3784	Zemědělské obchodní družstvo Borovany, Vodárenská 97, 37312 Borovany
719/5	Trvalý travní porost	1056	Město Borovany, Žižkovo nám. 107, 37312 Borovany
4020	Orná půda	805	Kollerová Jindřiška, Evropská 674/156, Vokovice, 16000 Praha 6

4048	Orná půda	7422	Kollerová Jindřiška, Evropská 674/156, Vokovice, 16000 Praha 6
4227	Ostatní plocha	1420 8	Město Borovany, Žižkovo nám. 107, 37312 Borovany
3933/1	Ostatní plocha	7084	Město Borovany, Žižkovo nám. 107, 37312 Borovany
4114	Ostatní plocha	1846 0	Město Borovany, Žižkovo nám. 107, 37312 Borovany
905/32	Zahrada	1059	Lejsek Petr, Třebeč 45, 37312 Borovany 1/2 Vopelková Marcela Ing., Žižkovo nám. 72, 37312 Borovany 1/2
St. 1498	Zastavěná plocha a nádvoří	178	Lejsek Petr, Třebeč 45, 37312 Borovany 1/2 Vopelková Marcela Ing., Žižkovo nám. 72, 37312 Borovany 1/2
4018/1	Orná půda	1538	Malík Daniel, Okružní 664, 37312 Borovany
905/18	Orná půda	2356	Malík Daniel, Okružní 664, 37312 Borovany
4019	Orná půda	822	Čížková Květa, Otěvěk 60, 37401 Trhové Sviny 11/90 Horáková Marie, Nerudova 635/26, 69301 Hustopeče 11/90 Hruška Jaroslav Ing., Třebeč 34, 37312 Borovany 11/90 Hruška Miloslav, Rankov 26, 37401 Trhové Sviny 11/180 Hruška Štěpán, Trocnovská 86, 37401 Trhové Sviny 11/90 Hruška Zdeněk Bc., Šindlovy Dvory 179, 37001 Litvínovice 11/180 Pinkavová Miloslava, L. Svobody 1039/10, 69301 Hustopeče 1/18 Pivovarová Jarmila, Minská 2782/12, 39005 Tábor 1/9 Tomášková Martina, Dobrovského 68, 37401 Trhové Sviny 1/18 Zaňka Filip Mgr., Ing., Prachatická 1204/15, České Budějovice 2, 37005 České Budějovice 1/9 Zemědělské obchodní družstvo Borovany, Vodárenská 97, 37312 Borovany 1/18
4017/1	Orná půda	3104	Malík Daniel, Okružní 664, 37312 Borovany
4016	Orná půda	3799	Město Borovany, Žižkovo nám. 107, 37312 Borovany
4122	Orná půda	5884	Zemědělské obchodní družstvo Borovany, Vodárenská 97, 37312 Borovany
4121	Orná půda	7579	Čížková Květa, Otěvěk 60, 37401 Trhové Sviny 11/90 Horáková Marie, Nerudova 635/26, 69301 Hustopeče 11/90 Hruška Jaroslav Ing., Třebeč 34, 37312 Borovany 11/90 Hruška Miloslav, Rankov 26, 37401 Trhové Sviny 11/180 Hruška Štěpán, Trocnovská 86, 37401 Trhové Sviny 11/90

			Hruška Zdeněk Bc., Šindlovy Dvory 179, 37001 Litvínovice 11/180 Pinkavová Miloslava, L. Svobody 1039/10, 69301 Hustopeče 1/18 Pivovarová Jarmila, Minská 2782/12, 39005 Tábor 1/9 Tomášková Martina, Dobrovského 68, 37401 Trhové Sviny 1/18 Zaňka Filip Mgr., Ing., Prachatická 1204/15, České Budějovice 2, 37005 České Budějovice 1/9 Zemědělské obchodní družstvo Borovany, Vodárenská 97, 37312 Borovany 1/18
4120	Orná půda	4421	Beran Tomáš, Čechova 597/40, České Budějovice 6, 37001 České Budějovice
4119	Orná půda	1350 1	Kollerová Jindřiška, Evropská 674/156, Vokovice, 16000 Praha 6
4118	Orná půda	7228	Město Borovany, Žižkovo nám. 107, 37312 Borovany
4015	Orná půda	3095	Hruška Karel, Tovární 654, 37312 Borovany 1/4 Hruška Marek, Hlubocká 615, 37312 Borovany 1/2 Hrušková Gabriela, Hlubocká 604, 37312 Borovany 1/4
4014	Orná půda	1998	Bicek Jan Mgr., Dobřejovice 132, 37341 Hosín 1/4 Cimlová Marie, Dlouhá 1053/23, České Budějovice 2, 37011 České Budějovice 1/2 Procházková Daniela Mgr., Třebotovice 2447, České Budějovice 5, 37006 České Budějovice 1/4
4013	Orná půda	1848	Machtová Zdeňka, Nádražní 94, 37312 Borovany
St.1340	Zastavěná plocha a nádvoří	167	Vondrášek Petr, Vodárenská 623, 37312 Borovany 1/2 Vondrášková Michaela, Vodárenská 623, 37312 Borovany 1/2
1484/27	Orná půda	896	Dvořáková Hana, Nádražní 278, 37312 Borovany
4127/4	Ostatní plocha	108	Dvořáková Hana, Nádražní 278, 37312 Borovany
St. 1432	Zastavěná plocha a nádvoří	191	Vondrášek Petr, Vodárenská 623, 37312 Borovany 1/2 Vondrášková Michaela, Vodárenská 623, 37312 Borovany 1/2
4127/2	Ostatní plocha	124	Vondrášek Petr, Vodárenská 623, 37312 Borovany 1/2 Vondrášková Michaela, Vodárenská 623, 37312 Borovany 1/2
1484/25	Orná půda	198	Vondrášek Petr, Vodárenská 623, 37312 Borovany 1/2 Vondrášková Michaela, Vodárenská 623, 37312 Borovany 1/2
1484/12	Zahrada	634	Vondrášek Petr, Vodárenská 623, 37312 Borovany 1/2 Vondrášková Michaela, Vodárenská 623, 37312 Borovany 1/2

Výměry jsou pouze orientační a vztahené pouze na hranice územní studie

Tabulka bilance řešeného území

CELKOVÁ PLOCHA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ	87 230 m ²
PLOCHY BYDLENÍ – NAVRŽENÁ PARCELACE	37 671 m ²
NAVRŽENÝ POČET STAVEBNÍCH POZEMKŮ	32
NAVRŽENÝ POČET OBYVATEL (uvažováno s obložeností 4 os/ 1 RD)	128
PRŮMĚRNÁ VELIKOST STAVEBNÍHO POZEMKU	1 177 m ²
PLOCHA KOMUNIKACÍ A ZPEVNĚNÝCH PLOCH	6 909 m ²
PLOCHA VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – VEŘEJNÁ ZELEŇ	16 526 m ²
PLOCHA ZAHRAD	945 m ²
PLOCHA STÁVAJÍCÍCH STABILIZOVANÝCH PLOCH S MOŽNOSTÍ VÝSTAVBY	10 154 m ²
PLOCHA OBČANSKÉ VYBAVENOSTI	15 459 m ²
PLOCHA NEŘEŠENÉHO ÚZEMÍ	5 151 m ²

Výměry jsou pouze orientační a vztahené pouze na hranice územní studie

C. Podmínky pro vymezení a využití pozemků

C.1 PODMÍNKY VYPLÝVAJÍCÍ ZE ZADÁNÍ ÚS

Obsahem ÚS bude následující:

- **stanovit limity pro činnosti, děje a zařízení** s ohledem na prostorové uspořádání obce, tj. v souladu s urbanistickou koncepcí stanovenou ÚP;
- stanovit **podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb** (např. uliční a stavební čáry, podlažnost, výšku zástavby, objemy a tvary zástavby, intenzitu využití pozemků) včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu a urbanistických a architektonických hodnot v souladu s ÚP, bude navrženo měřítko a hmotové členění staveb v souladu s urbanistickým a architektonickým uspořádáním typickým pro vesnickou zástavbu;
- řešit **dopravní napojení a dopravní obsluhu** území včetně dopravy v klidu.
- řešit napojení na **veřejnou technickou infrastrukturu** včetně prověření jejího zokruhování;
- budou prověřeny hydrogeologické poměry v území a navržena případná opatření ve vazbě na navrhovanou zástavbu.

C.2 ZÁKLADNÍ URBANISTICKÁ KONCEPCE

Navržená koncepce vychází z několika zásad:

- Maximálně respektovat stávající zástavbu, především výškovou hladinu a měřítko stávající zástavby.
- Veškeré děje, činnosti a zařízení musí respektovat kvalitu urbanistického, architektonického a přírodního prostředí. Rozvoj hodnot lze podporovat např. kvalitní úpravou veřejných prostranství a zvýšenou péčí o ztvárnění novostaveb tak, aby respektovaly místní hodnoty přírodní i kulturní. Na plochách veřejných prostranství není žádoucí připustit takové úpravy, které by znehodnocovaly dané prostředí. Důležité je řešit přechod urbanizované části zastavěného území do neurbanizovaného území tak, aby nedošlo k vážnému narušení obrazu obce.
- Respektovat morfologii terénu. Tato podmínka částečně předurčuje umístění vsakovacích nádrží a řešení technické infrastruktury.

- Navrhnout ekonomicky přijatelné řešení. Navržená lokalita je v nejvíce možné míře řešená jako oboustranně obestavěná komunikace.

V řešené lokalitě je vymezena plocha bydlení v rodinných domech. Při navrženém členění je možné v dané lokalitě postavit **32 nových rodinných domů** na parcelách o průměrné velikosti 1177 m². Plochy veřejných prostranství jsou vyhrazeny především pro veřejnou zeleň, lze v nich dále umístit dopravní a technickou infrastrukturu.

Vlastní zástavba objektů bude realizována jako samostatně stojící. Slučování parcel a vytváření parcel dvojnásobných a větších je možné.

Doplňkové objekty (garáže, apod.) by měly být prioritně zakomponovány do hlavní hmoty objektu případně na ni přímo navazovat. Navržená zástavba ve studii je pouze schématická, tvary objektů jsou zcela nezávazné.

V rámci nové obytné zástavby není předpoklad vzniku prostorových dominant, je vyloučena řadová zástavba a výstavba dvojdomků, a to zejména kvůli riziku vzniku příliš dlouhých hmot evokujících blokový charakter zástavby. Krajinářsky cenný rámec dodává v současné době okolní krajina polí, luk, rybníků a lesů.

Snahou návrhu je vytvořit optimální předpoklady pro harmonické zapojení nových staveb do krajinného, urbanistického i architektonického kontextu daného místa.

Seznam parcel	Orientační velikost parcel (m ²)
1	2022 m ²
2	1515 m ²
3	1532 m ²
4	1336 m ²
5	1423 m ²
6	1401 m ²
7	1239 m ²
8	1103 m ²
9	600 m ²
10	600 m ²
11	1163 m ²
12	620 m ²
13	941 m ²
14	926 m ²
15	1090 m ²
16	806 m ²
17	808 m ²
18	804 m ²
19	1204 m ²
20	1075 m ²
21	651 m ²
22	617 m ²

23	627 m ²
24	1431 m ²
25	1500 m ²
26	1677 m ²
27	1419 m ²
28	1542 m ²
29	1551 m ²
30	1482 m ²
31	1489 m ²
32	1478 m ²
Celkem	37 671 m²

V grafické části je zobrazeno ve výkresu **č. 2 Urbanistické řešení**.

C.3 PODMÍNKY PRO ZPŮSOB VYUŽITÍ POZEMKŮ

Výňatek z platného ÚP Borovany

OZNAČENÍ PLOCHY	CHARAKTERISTIKA PLOCHY
SO60	<p>Plocha smíšená – obytná – v severním okraji města Borovany. Plocha navazuje na zastavitelné plochy smíšené obytné, plochy bydlení v rodinných domech a plochy občanského vybavení. Plocha bude prověřena územní studií.</p> <p>Obsluha území – z nově vybudované místní komunikace</p> <p><u>Limity využití území</u> - zohlednit cyklistickou trasu; CHOPAV Třeboňská pánev; I. třídu ochrany ZPF; OP radiolokačního prostředku RTH Třebotovice.</p>
DS13a	<p>Plocha dopravní infrastruktury - silniční - jedná se o obchvat po východním okraji zastavěného území města Borovany. Plocha je vymezena v šíři 20m a maximálně využívá koridor opuštěné železniční vlečky.</p> <p><u>Limity využití území</u> - zohlednit CHOPAV Třeboňská pánev; trasy stávajícího a navrženého vodovodního řádu; trasu a ochranné pásmo el. vedení a el. kabelu; ochranné pásmo železniční vlečky; otevřené vodoteče; ochranné pásmo vodního zdroje II. stupně; vzdálenost 50m od okraje lesa; ochranné pásmo dopravních tras; turistické cesty a cyklotrasy; trasu a ochranné pásmo vysokotlakého plynovodu; trasu navrženého kanalizačního řádu; navržené vedení středotlakého plynovodu; OP radiolokačního prostředku RTH Třebotovice.</p>
OV34	<p>Plocha občanského vybavení - u severního okraje města Borovany. Lokalita se nachází mezi plochou pro navržený obchvat DS13a a zastavitelným územím dle platného ÚP. Jedná se o nový návrh.</p> <p><u>Obsluha území</u> - ze stávající místní komunikace</p> <p><u>Limity využití území</u> - zohlednit CHOPAV Třeboňská pánev; OP radiolokačního prostředku RTH Třebotovice.</p>

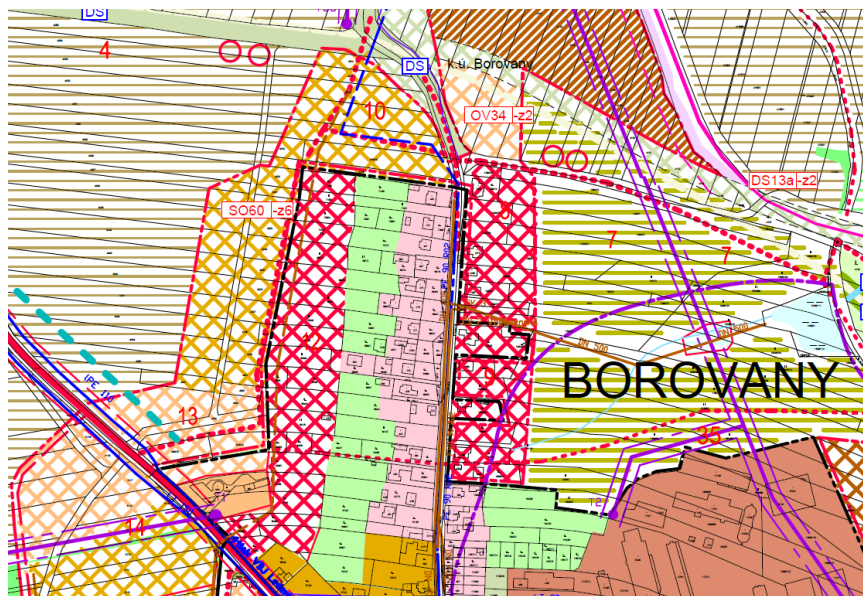
Podmínky plošného a prostorového uspořádání území vychází z platného ÚP Borovany.

Touto územní studií jsou zpřesněny pro řešenou lokalitu.

Z hlediska zastavitelnosti je řešené území členěno na plochy zastavitelné a nezastavitelné.

Z hlediska urbánního typu je řešené území členěno na následující funkční typy:

- Plochy bydlení v rodinných domech



Obr. 2: výřez z Koordinačního výkresu úplného znění po zm. č. 7 ÚP Borovany

Výňatek z platného ÚP Borovany

PLOCHY SMÍŠENÉ - OBYTNÉ

Přípustné způsoby využití:

- stavby rodinných domů, bytových domů, rekreačních chalup vesnického charakteru,
- objekty občanského vybavení nerušící bydlení, zejména zařízení ubytovací, stravovací, prodejní a služby a dílny drobné komerční vybavenosti nerušící bydlení,
- stavby pro sport sloužící potřebě daného území, zejména hřiště pro děti apod.
- související infrastruktura, dopravní plochy a zeleň
- drobná chovatelská a pěstitelská činnost.

Podmíněně přípustné způsoby využití:

- stavby občanské, dopravní a technické vybavenosti nesouvisející s provozem a využitím území
- drobná výroba a sklady

Tyto podmíněně přípustné způsoby využití jsou možné za podmínky, že negativní vlivy (např. hluk, prašnost, vibrace apod.) z těchto staveb nesmí zasahovat do ploch stávajícího i navrhovaného chráněného venkovního prostoru staveb a hranice těchto negativních vlivů bude max. na hranici vlastního pozemku

- na ploše **SO20** jsou přípustné stavby rodinných domů za podmínky, že se bude jednat o velmi řídkou zástavbu, tj. výměra pozemků bude cca 1500m²
- výstavba objektů a zařízení na plochách v ochranném pásmu železnice je možná za podmínky udělení výjimky z ochranného pásma a dále za podmínky, že v rámci územního, resp. stavebního řízení bude prokázáno nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a venkovních prostorech s tím, že veškerá protihluková opatření budou hrazena na náklady investorů předmětné lokality a budou řešena mimo pozemky dráhy.

Nepřípustné je umístění :

- samostatné objekty pro individuální rekreaci s výjimkou rekreačních chalup,
- nadlimitní stavby pro průmyslovou a zemědělskou výrobu a skladování,
- provozy a činnosti, které jsou provázány hlukem nebo častým dopravním provozem, nebo svými negativními vlivy jinak narušují funkce obytné zóny

- na ploše **SO5-z3** je nepřipustná stavba obytného objektu.

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

V území občanského vybavení je přípustné umísťovat:

- objekty občanského vybavení, zejména stavby pro administrativu, pro prodejní, nevýrobní i výrobní služby, školská, ubytovací a stravovací zařízení, stavby pro kulturu
- související technickou a dopravní infrastrukturu, dopravní plochy a zeleň
- pro plochu **OV7-z3** je přípustná pouze realizace parkoviště k objektu OV umístěnému na sousední ploše

Podmíněně přípustné je umístění :

- bytu pro správce zařízení, a to za podmínky, že bude zajištěna ochrana před negativními vlivy a budou splněny veškeré hygienické limity
- čerpací stanice PH za podmínky, že budou splněny požadavky z hlediska dopravní obslužnosti dle zákona o pozemních komunikacích vč. prováděcích vyhlášek v platném znění
- technické a dílenské provozy lze připustit za podmínek, že negativní vlivy (např. hluk, prašnost, vibrace apod.) z těchto staveb nebudou zasahovat do ploch stávajícího i navrhovaného chráněného venkovního prostoru staveb a provozy nebudou vyžadovat vyhlášení ochranného pásma mimo vlastní areál

Nepřípustné je umístění :

- samostatné objekty pro bydlení a individuální rekreaci,
- stavby pro průmyslovou a zemědělskou výrobu a skladování vyžadující vyhlášení ochranného pásma mimo vlastní areál,
- provozy a činnosti, které jsou provázeny hlukem nebo častým dopravním provozem, nebo svými negativními vlivy jinak narušují funkce okolní obytné zóny.

PLOCHY BYDLENÍ - V RODINNÝCH DOMECH

Na plochách je přípustné umísťovat :

- stavby pro bydlení do 2 NP s drobným občanským vybavením či dílnou nerušící bydlení, pokud funkce bydlení bude plošně převažovat
- obytné zahrady, zahradní bazény
- stavby pro sport sloužící potřebě daného území, zejména hřiště pro děti apod.
- související technickou a dopravní infrastrukturu, plochy veřejné zeleně

Podmíněně přípustné způsoby využití:

- stavby občanské a technické vybavenosti budou umožněny za podmínky, že negativní vlivy (např. hluk, prašnost, vibrace apod.) z těchto staveb nesmí zasahovat do ploch stávajícího i navrhovaného chráněného venkovního prostoru staveb a hranice těchto negativních vlivů bude max. na hranici vlastního pozemku
- skupinová výstavba rodinných domů a bytové domy budou umožněny za podmínky, že jejich poloha a ostatní podmínky využití budou vycházet ze zpracované územní studie
- rekreační chalupy lze realizovat za podmínky, že svým charakterem i velikostí budou odpovídat nárokům na trvalé bydlení

Nepřípustné je umísťovat :

- samostatné objekty pro individuální rekreaci s výjimkou rekreačních chalup,
- stavby pro průmyslovou a zemědělskou výrobu a skladování,

- *provozy a činnosti, které jsou provázány hlukem nebo častým dopravním provozem, nebo svými negativními vlivy jinak narušují funkce obytné zóny*
- *autokempy a tábořiště, čerpací stanice, odstavné plochy nákladní dopravy.*

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – PRO SILNIČNÍ DOPRAVU

Na plochách je přípustné umísťovat:

- *stavby dopravní vybavenosti, dopravní liniové stavby*
- *parkovací plochy a garáže*
- *stavby liniové technické vybavenosti,*
- *zeleň liniová, veřejná a izolační.*

Podmíněně přípustně lze na těchto plochách umísťovat:

- *drobné objekty občanského vybavení budou umožněny za podmínek, že budou přednostně integrovány do stávajících objektů silniční dopravy, bude zajištěna ochrana před negativními vlivy a budou splněny veškeré hygienické limity a budou splněny požadavky z hlediska dopravní obslužnosti dle zákona o pozemních komunikacích vč. prováděcích vyhlášek v platném znění*

Nepřípustné způsoby využití:

- *objekty bydlení a rekreace, výroby a skladů*
- *ostatní výše neuvedené stavby.*

PLOCHY SMÍŠENÉ – OBYTNÉ ZAHRADY

V tomto území je přípustné umísťovat :

- *zahrady, sady a zahradnictví*
- *účelové stavby související se zahrádkářskou a chovatelskou činností (vše max. do 25 m²)*
- *zeleň plošná, liniová, vodní plochy*
- *plochy související infrastruktury a dopravy.*

Podmíněně přípustné je umísťovat :

- *stavby pro sport sloužící potřebě daného území, zejména hřiště pro děti lze realizovat za podmínky, že svou intenzitou provozu a nadměrným hlukem nebudou obtěžovat a narušovat využití sousedících pozemků*
- *objekty individuální rekreace lze realizovat za podmínky, že svým charakterem i velikostí budou odpovídat nárokům na trvalé bydlení*

Nepřípustné je umístění :

- *stavby pro bydlení, občanské vybavenosti, výrobu a skladování,*
- provozy a činnosti, které jsou provázány hlukem nebo častým dopravním provozem, nebo svými negativními vlivy jinak narušují funkce zóny.*

C.4 PODMÍNKY PLOŠNÉ A PROSTOROVÉ REGULACE

Zastavitelná část pozemku a umístění stavby na pozemku

- *zastavitelná část pozemku je vymezena tak, aby byla co nejbližší vazba na navrženou obslužnou komunikaci a technickou infrastrukturu a současně, aby bylo možno pohodlně najet do*

garáže a aby byla zachována intimita prostředí přiléhajících zahrad ve vztahu k navržené zástavbě rodinných domů.

- zastavitelná část pozemku je určena pro umístění rodinného domu, je vymezena stavební čarou a uliční čarou (v grafické části ve výkresu č. 3 **Prostorová regulace**)
- doplňkové stavby (například: dílny, sklady nářadí, přístřešky, pergoly, bazény, skleníky), mohou být umístěny i mimo zastavitelnou část pozemku, ne však mezi uliční čarou a veřejným prostranstvím
- stavby budou umístěny na terén – podlaha nadzemního podlaží může být maximálně 50 cm nad přilehlým terénem

Stavební forma

- stavby budou navrženy tvarově jednoduché s využitím pravoúhlých forem, s možným půdorysným vychýlením z důvodu respektování tvaru pozemku (stavební pozemky nejsou pravoúhlé)
- stavby budou řešeny na půdorysu tvaru obdélníku, s hřebenem střechy rovnoběžným s delší stranou stavby a se štítem umístěným na kratší straně stavby; dále jsou přípustné půdorysy složené z více obdélníků ve tvaru stavby ve tvaru písmene „L“, „U“, nebo „T“
- hlavní stavby jsou v grafické části schematicky půdorysně vymezeny v rámci navržených pozemků pro bydlení tj. využitelná plocha pro umístění objektů.
- výšková hladina budoucích staveb nesmí převyšovat okolní zástavbu, návrh objektů bude vycházet z tradiční zástavby, respektující objemové a materiálové řešení

Dělení stavebních parcel	možnost sloučení dvou i více sousedních pozemků a dělení pozemků je možné
Zastavitelnost pozemků	maximálně 35%
Orientace směru převládajícího hřebene - udává směr hlavního delšího hřebene ve vztahu k přilehlé komunikaci	libovolně, přednostně souběžně s vrstevnicemi
Vstupy do objektů	především z uliční strany a z bočních stran
Vjezdy do objektů	dle zákresu v grafické části
Střecha - tvar, sklon a barva - regulativy pro střechu se vztahují na převládající plochu střešní roviny, výjimku mohou tvořit pouze malé části půdorysné plochy v celkovém součtu do 25 % střeš budovy nebo spojeného komplexu budov, např. zastřešení vstupů, přístřešků pro venkovní posezení, samostatné garáže, vikýře atd. - u staveb pro bydlení se nepřipouští neklasické pojetí sedlových střech (násobné nebo pilové uspořádání, soustava sedlových střech vedle sebe ...)	32 – 45° posuzovaná bude převážná část střešní roviny (75 %)
	pravidelná sedlová, valbová (za podmínky hřebene delšího než 4 m)
	taškové či šablonové, odstíny červené, hnědočervené vínové, tmavě hnědé až černé, plechové krytiny tmavých odstínů
Výška budovy - výškou podlaží u staveb pro bydlení se rozumí běžná výška maximálně do 3,5m	RD maximálně 2 podlažní
Maximální výška hřebene	max. 9,5 m nad stávající rostlý terén
Maximální výška okapu	-

<p>Uliční čára</p> <ul style="list-style-type: none"> - určuje závaznou polohu hlavní stavby, např. hlavního objemu stavby rodinného domu v rámci pozemku a vůči veřejnému prostranství - uličnímu prostoru - udává hranici plochy určené k zastavění a zároveň povinnou polohu hlavního objemu objektu od hranice pozemku. - uliční čára smí být překročena pouze vstupy a vjezdy do objektu a garáží (přístřešky, zádveří, pergoly, terasy a garáže) a to v rozsahu max. 30% plochy průčelí a současně max. o 4 m oběma směry. Min. 70% plochy příslušného průčelí musí respektovat stanovenou uliční čáru. Průčelím se rozumí hlavní vnější stěna budovy. - před uliční čáru mohou vystupovat římsy, nebo jiné konstrukce, které jsou součástí hlavního objemu stavby 	Viz výkresová dokumentace
<p>Stavební čára</p> <ul style="list-style-type: none"> - udává meze plochy určené k zastavění hlavní stavbou – rodinným domem; hlavní objem objektu nesmí tuto hranici překročit s výjimkou architektonických výrazových prvků; 	Viz výkresová dokumentace
Výška oplocení v uliční části	<p>Plotové pole je tvořeno podezdívkou a poloprůhlednou výplní (minimálně 40%)</p> <p>maximálně 1,6 m</p> <p>maximální výška podezdívky 0,6 m</p>
Doplňkové stavby	<p>maximální výška do hřebene 4,5 m;</p> <p>do 40 m²</p>
Architektonické řešení rodinných domů	<p>respektování charakteristické formy zastavění - klasické původní usedlosti; respektování objemového a materiálového řešení;</p> <p>podélný půdorys;</p> <p>nové objekty nesmí vytvářet neúměrné hmoty objektů;</p> <p>nevyužívat netradiční materiály, které by se nevhodně a rušivě uplatňovaly.</p>
Forma	přípustné jsou nízkopodlažní izolované rodinné domy.

Studie dále obsahuje plochy neřešené, které byly z návrhu vyjmuty na základě požadavků vlastníků. Na těchto plochách není možná výstavba bez aktualizace územní studie. Případná výstavba je v dalekém časovém horizontu. Dále tyto plochy obsahují plochu v jižní části řešeného území, kde se i přes 5 různých variant nepodařilo s vlastníky najít shodu zejména v oblasti příjezdu do lokality.

Územní studie rovněž obsahuje plochy pro občanskou vybavenost v souladu s územním plánem. Tyto plochy nebyly podrobněji rozpracovány, neboť vlastníci pozemku neuvažují s výstavbou občanské vybavenosti. Podávají podnět na změnu územního plánu na změny využití pozemku z občanské vybavenosti na bydlení. Teprve po nabytí právní moci změny územního plánu bude možné znovu aktualizovat studii a tyto plochy zahrnout pro plochy bydlení.

Územní studie též vymezuje **stávající stabilizované plochy s možností výstavby**, na kterých je připuštěna výstavba dle regulativů platného územního plánu (viz výše).

D. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

D.1 PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Jakákoliv výstavba rodinných domů na plochách navržené parcelace bude uskutečňována až po vybudování technické infrastruktury, nebo její adekvátní části. Navržené řešení nepřipouští řešit napojení výstavby rodinných domů na individuální způsob čištění odpadních vod a studny. Návrh připouští etapizaci výstavby, avšak zahájení jakékoliv výstavby na plochách navržené parcelace je podmíněno zainvestováním poměrné části technické infrastruktury tak, aby byla využitelná i pro další navazující etapy. V prvních fázích dojde k zainvestování splaškové kanalizace a vodovodu. Následně bude realizován dostatečně kvalitní a únosný podklad komunikace, aby nemusel být v dalších fázích bourán a nahrazován kvalitnějším. Nedokončená skladba komunikace (vrchní vrstvy asfaltobetonu budou akceptovány).

Zdůvodnění: Umožňování výstavby na zcela nezainvestovaných pozemcích, tj. bez odpovídající komunikace, splaškové kanalizace a vodovodu je nespravedlivé ve vztahu k ostatním, neboť čím více bude uskutečněno v území osamocených staveb rodinných domů bez společné technické infrastruktury, tím větší podíl připadne na pozdější investory. V krajním případě zainvestování území zbyde na samotnou obec.

V grafické části je zobrazeno ve výkresu č. 4 Dopravní a technická infrastruktura

D.2 PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY NA NAVRŽENÝCH PLOCHÁCH BYDLENÍ:

SILNIČNÍ DOPRAVA

V současné době je k řešenému území z jihozápadní strany zajištěn přístup po stávající účelové komunikaci. Tato účelová komunikace bude nahrazena **místní komunikací funkční skupiny C**. Komunikace je navržena jako obousměrná se zpomalovacími prvky **v šíři 5,5 m s jednostranným chodníkem**. (viz. Výkresová dokumentace).

Nově navržený komunikační systém počítá s propojením ulic Budějovické (v jihozápadní části řešeného území) a ulice Vodárenské (v severovýchodní části).

Připojení lokality:

Stávající účelová komunikace připojená na Budějovickou silnici v současné době připojovala pouze zemědělské pozemky a částečně zpřístupňovala zadní části zahrad.

Z důvodu zcela změněné funkce připojení (obytná zóna), je nezbytné připojení posoudit nově a křižovatku na Budějovické silnici upravit.

V návrhu územní studie jsou řešeny **plochy dopravní infrastruktury**, které obsahují podzemní i nadzemní technickou infrastrukturu. Uliční prostor (vzdálenost mezi ploty) musí být **šíře min. 9 m**.

Místní komunikace je navržena ve funkční skupině C - zóna 30 s převahou pobytové funkce s přímou obsluhou staveb, kde je zachováno členění na vozovku pro motorovou a cyklistickou dopravu a na chodník pro chodce. Stavební řešení zóny 30 musí umožňovat pohyb vozidel dopravní obsluhy (vozidla hasičského sboru, odvoz odpadků, stěhování).

Podmínky napojení navržených ploch na stávající komunikace:

Připojení nově navržených ploch na silniční síť musí zohlednit platné normy ČSN.

Na křižovatkách a ve vjezdech na pozemky musí být zajištěny dostatečné rozhledy.

Komunikace jsou navrženy tak, aby umožňovaly bezkolizní průjezd požárních vozidel.

Povrchové vody ze zpevněných ploch komunikací budou svedeny do uličních vpustí. Navržená dešťová kanalizace odvodňující komunikace a zpevněné plochy bude zakončená vsakem, nebo po retenci do dešťové kanalizace a dále do vodoteče.

Dopravní značení bude provedeno v souladu se zákonem o provozu na pozemních komunikacích č. 361/2000 Sb. a jeho prováděcí vyhláškou 294/2015 Sb. v platném znění.

ETAPIZACE

Celé řešené území lze realizovat po částech. Samostatně lze realizovat severní část napojenou z Vodárenské ulice. Samostatně lze realizovat i jižní část napojenou na Budějovickou silnici a samostatně lze realizovat i střední část s propojením severní a jižní části.

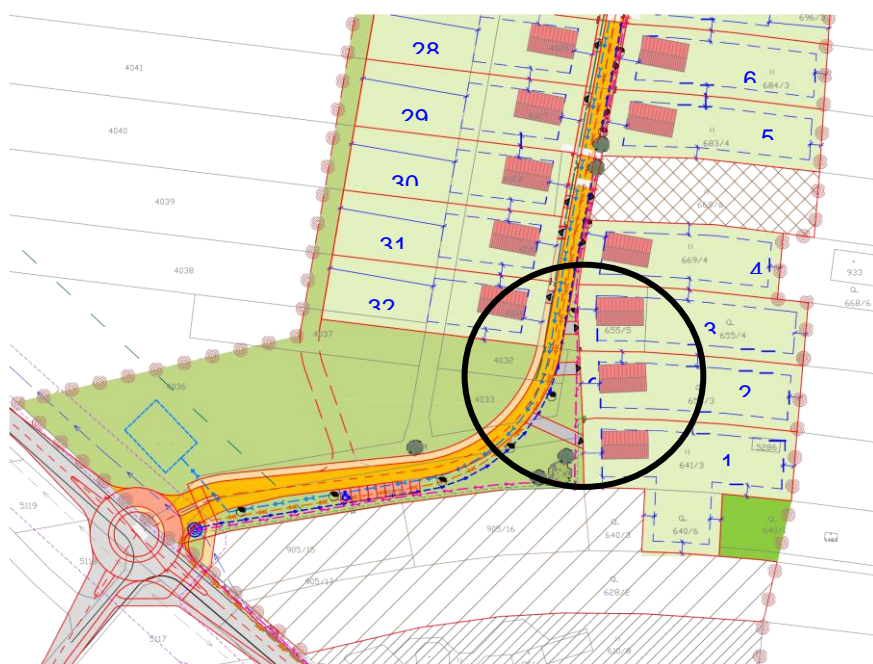
Podmínkou napojení dílčích etap je, aby jednotlivé vybudované úseky inženýrských sítí byly funkční a s dostatečnou kapacitou pro další etapy.

Příklady:

Připojení 2 až 3 rodinným domům v první etapě viz. níže uvedený obrázek bude možné za podmínky výstavby vodovodu a splaškové kanalizace napojené na městské řady, dále vytvoření spodní stavby komunikace dostatečně zhutněné pro uložení finálních vrstev komunikace. V tomto případě není nezbytné provést finální asfaltobetonové vrstvy, ale je přípustný například asfaltobetonový recyklát v nezbytné šíři, která bude umožňovat údržbu technických služeb, přístup požárních vozidel a vozidel záchranné služby a bude mít odpovídající konstrukci, tak aby při dalším pokračování nemusel být rozebrán a kompletně předělán před finální úpravou komunikace.

Každá z těchto etap musí být vybudována v takové kvalitě a únosnosti, aby v následných etapách nemusela být vybudovaná část bourána a nahrazována komunikací kvalitnější. Nelze provést neúnosnou část spodní stavby s vrstvou asfaltobetonového recyklátu, která by musela být v navazujících etapách zcela rozebrána, doplněna větší vrstvou šterku, přehutněna a zakončena asfaltobetonovým krytem.

Není tím vyloučena možnost v první etapě vybudovat úsek komunikace v šířkových parametrech obytné zóny (tzn. např. bez chodníků), avšak se zajištěním územní rezervy pro jejich pozdější zřízení a následnou úpravu na parametry zóny 30.



KOMUNIKACE PRO PĚŠÍ

V řešeném území je u funkční skupiny C navržen chodník v šíři 2,25m. Dále je navržena dle požadavku policie ČR a odboru dopravy komunikace pro pěší kolem silnice II/155, která bude napojena na stávající komunikační systém města. Tato komunikace pro pěší je podmiňující investicí pro vznik řešené lokality.

DOPRAVA V KLIDU

V rámci veřejných prostranství budou navazující projektovou dokumentací navržena parkovací stání pro návštěvy. V řešeném objektu je navrženo parkoviště s 16ti parkovacími místy (2 místa pro imobilní).

Garážování minimálně dvou osobních vozidel bude zabezpečeno důsledně ve vlastních objektech nebo na vlastních pozemcích.

Ve studii jsou navrženy plochy pro umístění komunikací s grafickou značkou komunikace. Podrobné dopravní řešení, včetně dopravního značení bude navrženo v dalších stupních dokumentace včetně ověření průjezdnosti vlečnými křivkami pro standardní vozidla dopravní obsluhy a záchranného systému.

D.3 PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY NA STABILIZOVANÝCH PLOCHÁCH S MOŽNOSTÍ VÝSTAVBY:

U stávajících stabilizovaných ploch s možností výstavby musí být dodržena minimální šířka uličního prostoru **min. 8 m**.

D.4 PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY NAPOJENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY A NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

VODOVOD

Výňatek z platného ÚP Borovany

Borovany

Vodovodní síť města je rozdělena na dvě tlaková pásma, rozvodné řady jsou provedeny převážně z litinových trub DN 60-200. Na městský vodovod je připojena prakticky veškerá zástavba, Firma Calofrig pokrývá svou potřebu užitkové vody z řeky Stropnice, starý závod má vlastní zdroj a čerpací hydroforovou stanici. Navrženo je doplnění, rozšíření vodovodní sítě pro zásobování nové zástavby při západním a východním okraji Borovan (též přeložení části vodovodu DN 300). Největší navrženou investicí je rozšíření vodovodu Borovany do Horních Padělků. Nově navržené zastavitelné plochy (**B6** jižně od Borovan, **VS11 a OV34** na severním okraji města) se nacházejí v blízkosti stávajících vodovodních řadů a lze je napojit na stávající vodovod.

Lokality **SO1-z3** a **OV7-z3**, řešené Změnou č. 3 ÚP Borovany, budou napojeny na stávající vodovodní řad.

Lokality **B58, B59** a **SO60**, řešené Změnou č. 6 ÚP Borovany, budou napojeny na stávající vodovodní řad.

V sídle je vybudovaný vodovodní řad.

V ÚS Borovany sever je navrženo propojení stávajícího vodovodního řadu vedeného z města Borovany. V řešené lokalitě se nachází tři ramena. Rodinné domy budou připojeny na nový vodovodní řad. Vodovodní řad bude veden pod komunikacemi. Vybudováním nové části vodovodního řadu dojde k zokruhování vodovodní sítě v této části obce.

Místo napojení:

První připojovací bod na stávající vodovodní řad se nachází v severozápadní části řešené lokality.

Druhé místo napojení bude východně od řešené lokality u hlavní příjezdové silnice do města Borovany.

Třetí místo se bude nacházet v jižní části řešené lokality, napojením na stávající vodovodní řád vedoucí pod příjezdovou komunikací do města Borovany.

Místo napojení je vyznačené vy výkresové části.

V samotném řešeném území územní studií vzhledem k počtu 32 rodinných domů plus dalších cca 8 rodinných domů po změně ÚP Borovany (změna občanské vybavenosti na bydlení) nepřipouští samostatné řešení pomocí individuálních studen.

KANALIZACE

Výňatek z platného ÚP Borovany

Borovany

Stávající podmínky pro rozvoj Borovan lze s ohledem na stav stokové sítě a kapacitu ČOV považovat za velmi dobré. V dalších letech je vhodné se zaměřit především na údržbu a postupnou rekonstrukci stok, které doslouží. Při rozšiřování stokové sítě o další stoky pro odvádění odpadních vod z nové výstavby, je nutno dbát na minimalizaci nátok srážek do kanalizace, aby zvýšený nátok přívalových dešťů nezvyšoval tlak na drahé zvyšování dimenze níže položených stok.

Oddílná kanalizace je navržena u navrhované zástavby při vodotečích, tj. při Z a SZ okraji zástavby a na východě u vlečky- propustek. Jednotná kanalizace je navržena pro odkanalizování navržené zástavby Pod Humny a nad železniční stanicí. Splaškové odpadní vody bude nutné společně čerpat právě od propustku u vlečky a podle konkrétního využití ploch v nejzápadnější části Borovan u železniční tratě dojde zřejmě k individuálnímu čerpání splaškových odpadních vod do kanalizace.

U nově navržené lokality B6 jižně od Borovan je počítáno s realizací domovní čistírny. Po vyčištění budou splaškové vody svedeny do vodoteče.

Kapacita ČOV umožňuje bezproblémové napojení veškeré navrhované zástavby na kanalizaci a bezpečné vyčištění odpadních vod.

V rámci Změny č. 2 ÚP Borovany je ČOV navržená v ÚP Borovany zrušena z důvodu kolize se ZÚR JČK (plocha územní rezervy - plocha těžby).

Odkanalizování lokality Horní Padělky a nově navržené lokality VS11 a OV34 bude řešeno samostatně v rámci těchto ploch.

Likvidace odpadních vod z plochy SO1-z3 (Horní Padělky) navržené Změnou č. 3 ÚP Borovany bude zajištěna na vlastním pozemku, a to vybudováním domovní čistírny odpadních vod. Odkanalizování lokality OV7-z3 bude řešeno napojením na stávající kanalizační síť.

Odkanalizování lokalit B58 a B59 řešených změnou č. 6 bude řešeno napojením na stávající kanalizační síť. Lokalita SO60 bude napojena na navrženou kanalizaci.

V obci je vybudována veřejná kanalizační síť.

Splašková kanalizace: V řešeném území jsou navržena dvě ramena splaškové kanalizace. Obě ramena jsou připojena na stávající kanalizaci v různých bodech. První rameno je napojeno na stávající kanalizaci v severovýchodní části řešené lokality. Druhé rameno jsou napojeno na kanalizační řád v jižní části lokality (v ulici Na Výhony). V návrhu územní studie se předpokládá, že prodloužení kanalizačního řádu od křižovatky ulic Budějovická a Na Výhony bude prodloužena v rámci investice města Borovany až po křižovatku Budějovická a nově uvažovaný sjezd do lokality řešené územní studií.

V samotném řešeném území územní studií vzhledem k počtu 32 rodinných domů plus dalších cca 8 rodinných domů po změně ÚP Borovany (změna občanské vybavenosti na bydlení) nepřipouští samostatné řešení individuálních čistíren, septiků a jímek na vyvážení. Před povolením výstavby je nezbytné vybudovat odpovídající technickou infrastrukturu, tj. kanalizační sběrač až do stávajícího kanalizačního řádu u křižovatky ulic **Budějovická a Na Výhony**.

Alternativa k projednání:

Dešťová kanalizace: Obecně bude dodržen princip, že dešťové vody ze soukromých parcel budou likvidovány v místě vzniku tj. vsakem individuálně na těchto parcelách. Dešťové vody budou přednostně zasakovány na pozemcích v předmětné lokalitě, kdy lokalita bude prověřena hydrogeologem. V případě prokázání nemožnosti likvidace dešťových vod na vlastním pozemku bude tato dešťová voda svedena do dešťové kanalizace.

V návrhu jsou řešeny dvě větve dešťové kanalizace. První větev je ukončena vsakovací nádrží v severní části řešené lokality. Druhá větev vede pod navrženou komunikací, tato větev je ukončena vsakovací nádrží v jihozápadní části lokality.

ZÁSOBOVÁNÍ EL. ENERGÍÍ, VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ

V zájmovém území je navrženo 28 nových rodinných domů.

Jihovýchodní částí sídla Borovany prochází stávající el. vedení NN. Nově navrhované vedení bude napojena na stávající trafostanici, která se nachází v jižní části území. V dalších stupních projektové dokumentace je nutné prověřit kapacitu stávající trafostanice. V případě nevyhovující kapacity bude nutné trafostanici zkapacitnit.

V návaznosti na novou výstavbu se síť bude postupně přizpůsobovat. Dimenzování sítě bude provedeno s ohledem na druh topného média.

Rozvody nízkého napětí pro napojení navrhované zástavby jsou navrženy zemními kabely.

Rozvody NN

Vedení bude uloženo v pozemku veřejného prostranství. Přípojkové skříně budou osazeny na hranicích pozemků mezi jednotlivými objekty a zabudovány do oplocení, z těchto skříní pak budou připojeny elektroměrové rozvaděče jednotlivých objektů, které budou osazeny v oplocení.

V navazující dokumentaci je již nutné řešit umístění elektrorozvodných pilířů NN, aby se zamezilo případným komplikacím při posuzování rozhledových parametrů navržených sjezdů k jednotlivým pozemkům.

Veřejné osvětlení

Kabel VO lze vést souběžně s rozvody NN.

ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

Nový plynovodní řad bude ukládán do komunikací nebo podél nich, nebo v plochách veřejných prostranství. Vybudováním nové části plynovodního potrubí dojde k zokruhování plynovodní sítě v této části obce.

Místo napojení:

Lokalita se připojí na stávající středotlaký plynovod v severovýchodní části lokality. Místo napojení je vyznačené vy výkresové části.

ZÁSOBOVÁNÍ TEPLEM

Vytápění bude individuální lokální s možností kombinace elektřina a využívání alternativních zdrojů tepelné energie pro vytápění a ohřev TUV (tepelná čerpadla, solární energie, biomasa, ...). U tepelných čerpadel je potřeba doložit hlukovou studii.

Budou respektovány požadavky na ochranu ovzduší vyplývající ze zákona o ochraně ovzduší a krajského programu snižování emisí tak, aby pro dané území byly vytvořeny podmínky pro dodržení přípustné úrovně znečištění ovzduší. Postupná náhrada tepelných zdrojů přinese výrazné zlepšení čistoty ovzduší.

NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

Současný stav nakládání s odpady je obecně charakterizován fungujícím systémem svozu a skládkování. Tento systém bude i nadále zachován.

Je navrženo standardní řešení v ukládání tříděného odpadu do kontejnerů rozmístěných při komunikaci. Směsný odpad bude ukládán do nádob přímo u jednotlivých rodinných domů a odvážen pravidelným svozem na řízenou skládku.

D.5 PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB TECHNICKÉ

INFRASTRUKTURY NAPOJENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY A NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

VODOVOD

Stávající stabilizované plochy s možností výstavby je možné napojit na vodovod individuálním způsobem. Důvodem je fakt, že na těchto plochách zástavba již stojí nebo se jedná o plochu velmi malou pro 1 rodinný dům na pč.1484/27 a 4127/4.

KANLIZACE

Stávající stabilizované plochy s možností výstavby je možné odkanalizovat individuálním způsobem. Důvodem je fakt, že na těchto plochách zástavba již stojí nebo se jedná o plochu, která má špatné spádové poměry a bylo by složité se napojovat na stávající kanalizační řad. Rovněž se jedná pouze o jednu lokalitu s možností výstavby jednoho rodinného domu na pč.1484/27 a 4127/4.

VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Veřejná prostranství jsou navržena podél komunikací.

Na těchto plochách není možné umisťovat žádné nadzemní stavby.

V grafické části je zobrazeno ve výkresu č. 2 Urbanistické řešení

E. Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

E.1 PODMÍNKY VYPLÝVAJÍCÍ Z PAMÁTKOVÉ OCHRANY ÚZEMÍ

Lokalita se nenachází v území s archeologickými nálezy.

F. Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí

F.1 PODMÍNKY VYPLÝVAJÍCÍ Z PŘÍRODNÍCH HODNOT

V lokalitě se nenachází žádné lesy, či chráněné oblasti, které by nás měli ovlivnit při realizaci ÚS.

V současnosti jsou pozemky vedeny jako trvalý travní porost, orná půda, zahrady a ostatní plochy.

Podmínky pro ochranu: Zeleň v řešeném území je možné rozdělit na zeď soukromou a zeď krajinnou, pobytově vegetační. *V plochách veřejné zeleně lze vést trasy inženýrských sítí a pěší komunikace.*

Řešené území se nachází mimo dosah negativních vlivů narušujících životní prostředí.

Stavební pozemky budou po vybudování napojeny na veřejný vodovod, odkanalizovány, způsob vytápění a ohřevu teplé vody bude řešen elektřinou, spalováním dřeva a pelet, příp. alternativními zdroji (tepelná čerpadla, solární panely).

F.2 PODMÍNKY PRO OCHRANU PRVKŮ ÚSES

Návrhem nedochází k porušení opatření k zajištění ekologické stability krajiny.

F.3 VYHODNOCENÍ ODNĚTÍ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU

Vyhodnocení důsledků rozvoje řešeného území na zemědělském půdním fondu bylo zpracováno metodikou dle zákona O ochraně ZPF v rámci platného územního plánu, kdy byla daná lokalita zařazena mezi zastavitelná území. V řešeném území se nachází zemědělské pozemky.

Charakteristika zemědělských půd

V dané lokalitě se nacházejí bonitované půdně ekologické jednotky **s I. třídou ochrany, IV třídou ochrany**.

Údaje o skutečných investicích do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti

Žádné investice do půdy na zlepšení půdní úrodnosti, vzhledem k navrženému způsobu využití ploch, zde navrženy nejsou. Nedochází zde k žádnému porušení areálů a staveb zemědělské prvovýroby ani zemědělských usedlostí.

F.4 VYHODNOCENÍ POZEMKŮ URČENÝCH K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

Řešením územní studie nedojde k odnětí PUPFL.

F.5 VYMEZENÍ POZEMKŮ PŘÍPUSTNÝCH PRO DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTŮ A POZEMKŮ PRO JEHO TECHNICKÉ ZAJIŠTĚNÍ

V řešeném území se nenachází žádná ložiska nerostných surovin, ani pozemky pro jeho technické zajištění.

G. Podmínky pro ochranu veřejného zdraví a pro požární ochranu

Stavby musí být umístěny a navrženy tak, aby splňovaly 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.

Nutno dodržet opatření k ochraně obyvatelstva v souladu s § 20 písmeno a) Vyhl. č.380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva a v souladu s platnou ÚP města Borovany.

Při dalším stupni dokumentace nutno plně respektovat zákon č. 258/2000 Sb. o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů (ve znění zákona č. 274/2003 Sb.) a zároveň nařízení vlády ČR č. 502/2000 Sb. o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací ve znění nařízení vlády ČR č. 88/2004 Sb., respektive nařízení vlády ČR č. 272/2011, které stanovuje hodnoty hygienických limitů pro hluk ve venkovním i vnitřním prostředí, ochrana před negativními vlivy z technické infrastruktury

- v rozvojových plochách v blízkosti stávající silnice budou situovány stavby pro bydlení a plochy vyžadující ochranu před hlukem (chráněný venkovní prostor, chráněný venkovní

prostor staveb a chráněný vnitřní prostor staveb) až po splnění hygienických limitů z hlediska hluku či vyloučení předpokládané hlukové zátěže.

Protihluková opatření v případě nesplnění hlukových limitů pro obtěžování hlukem nebudou hrazena z prostředků majetkového správce.

ochrana před negativními vlivy z provozu

- pro navržená v zastavěném území platí, že hranice negativních vlivů (např. hluk, prašnost apod.) bude max. na hranici této plochy rozdílného využití území (případně na hranici vlastního pozemku). Tzn., že negativní vlivy z těchto ploch nesmí zasahovat do ploch stávajícího i navrhovaného chráněného venkovního prostoru staveb.
- v případě umístění zařízení k vytápění a větrání jednotlivých rodinných domů, která budou zdrojem hluku (např. tepelná čerpadla), je nutné předložit pro každou samostatnou instalaci tohoto zdroje hluku hlukovou studii.

Požadavky na měření hluku budou respektovány v rámci zákonem vedených povolených řízení dle zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a NV č. 272/2011 Sb.

- v navazující fázi je nutné v souvislosti s umisťováním nové chráněné zástavby respektovat jednotlivá ochranná pásma, hranice negativních vlivů apod.

v navazujících fázích bude místně příslušný orgán ochrany veřejného zdraví vyžadovat dodržení hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru staveb. Proto je nezbytné vytvořit dostatečnou územní rezervu pro realizaci případných protihlukových opatření.

H. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

V řešeném území se nenachází žádné veřejně prospěšné stavby ani veřejně prospěšné opatření, či vymezení pozemků z důvodů asanace. Z těchto důvodů nebude docházet k vyvlastňování pozemků.

I. Stanovení pořadí změn v území

Na základě projednání s vlastníky se prokázalo, že územní studie nebude realizována jako celek. Z tohoto důvodu jsou navrženy dva možné postupy výstavby. Jedním z pravděpodobných postupů je napojení celé lokality ze silnice Budějovická, odkud je vedena komunikace pro prvních 1 – 6 rodinných domů. Tato první etapa by po změně územního plánu mohla být doplněna o dalších 5 – 7 rodinných domů. Návrh řešení v první etapě představuje napojení na technickou infrastrukturu zejména vodovod, kanalizace a dešťová kanalizace (podmínka stanovená územním plánem). Dále musí tato etapa splňovat právní předpisy pro připojení pozemků na komunikaci. Jedná se zejména o dostatečné šířkové parametry příjezdové komunikace dle ČSN 73 6110 zm.č. 1 a současně v dostatečné dimenzi pro údržbu a obsluhu (zejména pro odklizení sněhu, svoz komunálního odpadu a vozidel integrovaného záchranného systému). Na každou z etap bude vždy vypracována projektová dokumentace a provedeno povolení stavby stavebním úřadem, neboť provedená komunikace a technická infrastruktura budou po provedení předány na město Borovany.

Druhou etapou výstavby se jeví možnost napojení lokality ze severovýchodní strany z ulice Vodárenská. I v této etapě se bude jednat o napojení cca 1 – 7 rodinných domů. Podmínky pro výstavbu jsou totožné jako u první etapy.

Obě tyto etapy, první a druhá mohou být realizovány současně. Návrh ani nevylučuje možnost výstavby etapy druhé před etapou první.

Třetí etapou výstavby je střední část čítající cca 14 rodinných domů. Tato střední část může být napojena dopravně jak z jižní, tak ze severovýchodní části. Podmínkou výstavby třetí etapy není

úplné propojení, avšak bylo by velmi žádoucí. Pro třetí etapu výstavby platí rovněž podmínky uvedené v etapě první z hlediska napojení na komunikaci a technickou infrastrukturu.

Přesné podmínky nezbytného řešení komunikace pro 1. – 3. etapu byly dohodnuty v rámci projednání s dotčenými orgány státní správy a s policií ČR (viz. následující kapitola J. Komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení ÚS včetně vyhodnocení souladu s ÚP).

J. Komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení ÚS včetně vyhodnocení souladu s ÚP

Návrh územní studie vychází z územního plánu. Při návrhy byly v co největší možné míře respektovány majetkové vztahy v řešené lokalitě.

Navržené využití řešeného území je v souladu s územním plánem (dále jen „ÚP“) Borovany.

Jednání s dotčenými orgány státní správy a policií ČR.

Policie ČR: navrhuje dvě varianty řešení

- a) Účelová komunikace – mimo stanovisko policie ČR, řeší město samo
- b) Místní komunikace

Odbor dopravy: přiklání se k variantě b) místní komunikace. Předmětná lokalita bude řešena v režimu „ZÓNA 30“. Tzn. dle TP218, kde se mj. uvádí zachování členění na vozovku a chodník.

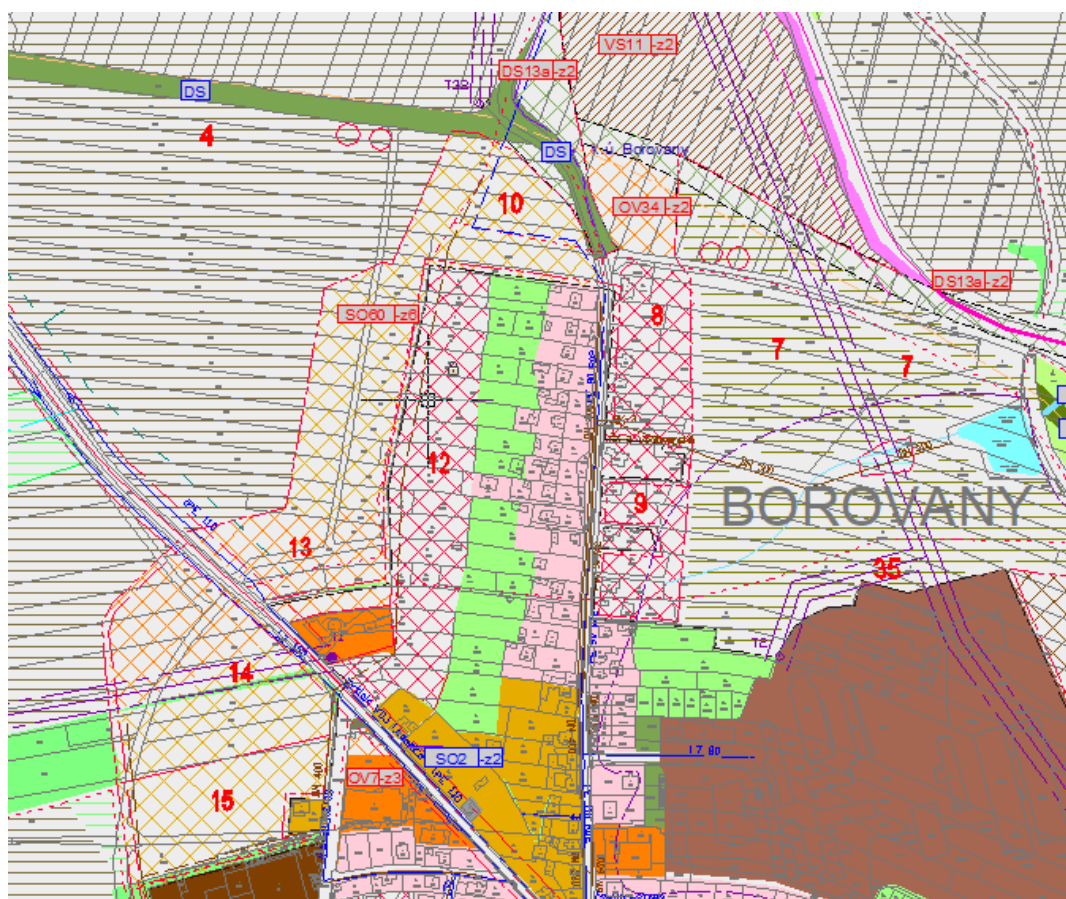
Na základě jednání s dotčenými orgány státní správy a policií ČR bylo rozhodnuto, že veškeré komunikace navrhované v územní studii Borovany – sever budou řešeny jako **místní komunikace** v rozsahu, který předepisují platné normy a předpisy.

Hlavními důvody pro toto řešení jsou:

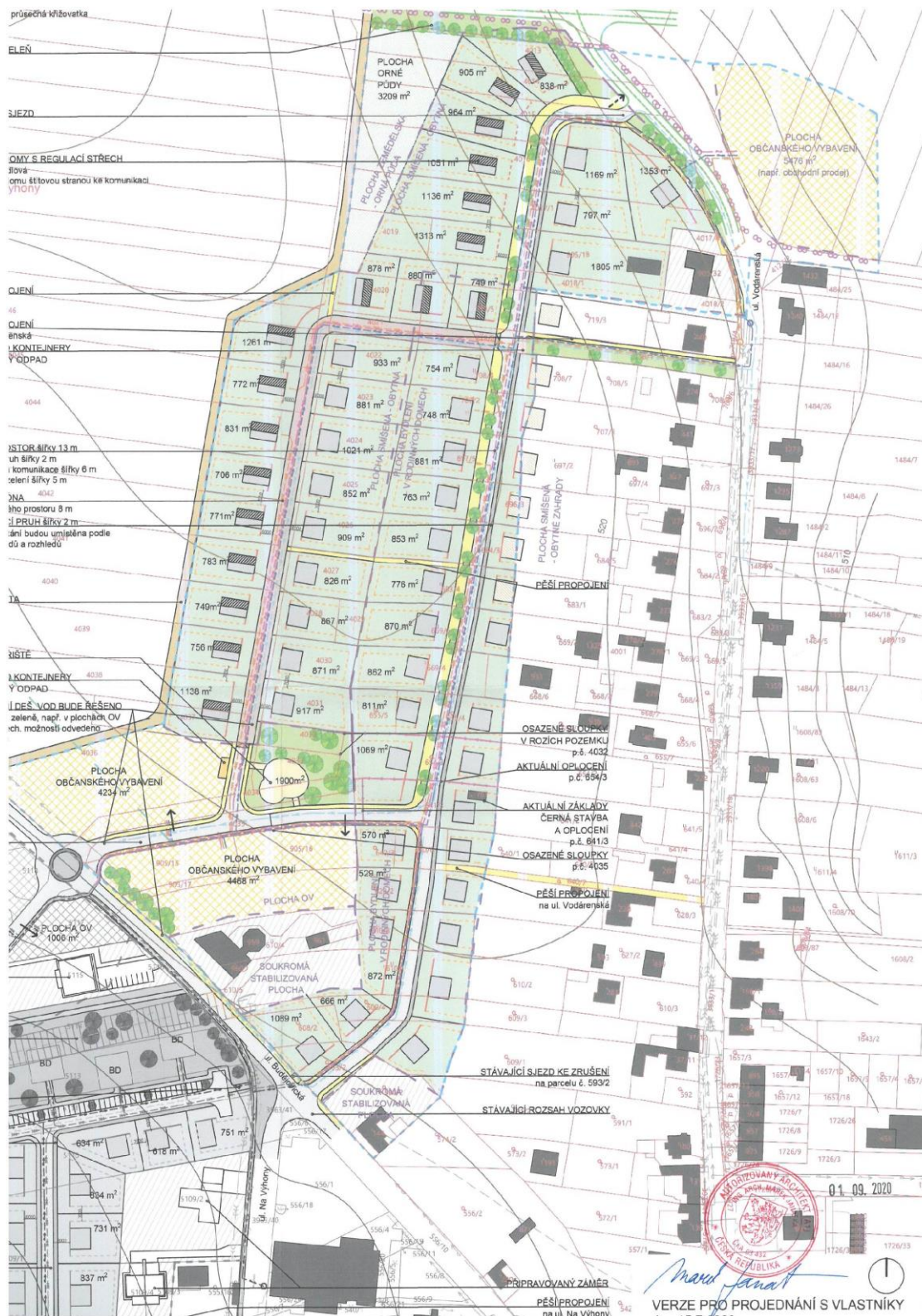
- Zajištění údržby komunikace (správce komunikace musí být schopný zajistit bezproblémové užívání komunikace např. prohrnování)
- Místní komunikace zajišťuje dopravní obslužnost sousedních nemovitostí
- Projektová dokumentace místní komunikace vyžaduje stavební řízení (stavební povolení)
- Místní komunikace je potřeba umístit, tzn. vydání územního rozhodnutí a povolit, tzn. vydání stavebního povolení nebo lze použít i variantu společného povolení (územní a stavební řízení).
- Realizace etap ZTV vyžaduje podmiňující investici (mimo řešené území územní studie) napojení na pěší komunikační systém města. (vybudování chodníku kolem silnice II/155 do města Borovany, propojení chodníku v severovýchodní části územní studie.
- Zajištění obsluhy technických služeb a IZS.
- Zajištění bezpečného pohybu pěších osob.
- Zajištění čistoty již stávajících silnic v okolí.

Lokalita řešená územní studií je součástí zastavitelné plochy, označené v ÚP jako plocha s funkčním využitím:

č. 10, č. 12, č. 13



Obr.1: Výřez z ÚP Borovany – Hlavní výkres



Obr.: původní studie



Obr.: varianta A1 (úprava pozemků severní části řešeného území, přidání pozemků ve východní části pozemků)

Varianty A1 – D2 mají zakresleny možnou budoucí parcelaci na pozemcích, kde je v současné době povolena výstavba občanské vybavenosti. Je značný předpoklad na změnu funkčního využití na bydlení v RD v ÚP.



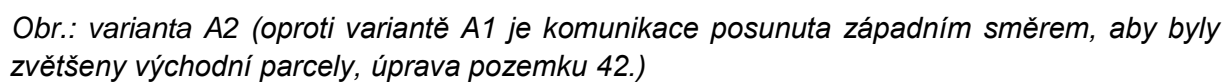
Obr.: varianta B1 (odebrání pozemků ve východní části řešeného území)



Obr.: varianta C1 (řešení parcel v západní části pomocí obrátišť)



Obr.: varianta D1 (druhá řada parcel v západní části řešena pomocí vlastního příjezdu, popř. věcným břemenem)





Obr.: varianta B2 (oproti variantě B1 je komunikace posunuta západním směrem, z důvodu zvětšení parcel východních)



Obr.: varianta C2 (přidání pozemku 40. pro variantu s „T“ obratišti)



Obr.: varianta D2 (úprava pozemku 40. a zrušení pozemku 41. varianty D1)



Obr.: varianta A3 (odebrání pozemku 19. a nahrazení ploch občanského vybavení zahradami, přidání kruhového objezdu v jižní části objektu, zrušení parkoviště v jihovýchodní části řešeného území)



K. Údaje o splnění zadání

Územní studie je řešena v souladu se zadáním a podmínkami vyplývající z ÚP Borovany.

Všechny body zadání jsou splněny.

Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití jsou navrženy v souladu s ÚP Borovany a v souladu se zadáním územní studie.

Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb a požadavky na ochranu hodnot území jsou podrobně rozepsány ve stejnojmenné kapitole.

Požadavky na řešení veřejné infrastruktury jsou podrobně rozepsány v kapitole F. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb technické infrastruktury.

L. Grafické přílohy

Zákres lokality do ortofotomapy

