

# ÚZEMNÍ STUDIE BORO VANY

## SEVER

„Lokality č. 10, 12, 13“

09-09-2020

Nabylo účinnosti dne: .....

Městský úřad v Trhových Svinech

MĚSTSKÝ ÚŘAD

ÚŘAD ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

TRHOVÉ SVINY

Textová část <sup>(1)</sup>

Pořizovatel:

**Městský úřad Trhové Sviny**

Žižkovo nám. 32, 374 01 Trhové Sviny

Odbor výstavby, památek a územního plánování

Ing. Luděk Klein

Žadatel:

**Město Borovany**

Žižkovo nám. 107, 373 12 Borovany

Autorizoval:

**Ing. arch. Marek Janatka, Ph.D.**

Šípkova 849, 533 41 Lázně Bohdaneč

IČ: 729 555 97; ČKA 03 432

tel. 777305130; email. janatkam@seznam.cz

Vypracoval:

**Ing. arch. Marek Janatka, Ph.D.**

Ing. arch. Kateřina Hroníková

Ing. Štěpánka Fišerová

Stupeň PD:

**Územní studie**

Datum:

**červen 2020**



09. 07. 2020

*Marek Janatka* **1**

## Obsah

1	Základní údaje a předmět územní studie .....	3
2	Údaje o zpracovateli .....	5
3	Použité podklady .....	5
4	Způsob zpracování studie .....	5
5	Vymezení řešeného území a širší vztahy .....	5
5.1	Popis řešeného území .....	5
5.2	Fotodokumentace .....	7
6	Plošné a prostorové uspořádání řešeného území na podkladu ÚPD a ÚPP .....	10
6.1	Zásady plošného uspořádání vycházející z územního plánu .....	10
6.2	Podmínky prostorového uspořádání včetně základní ochrany krajinného rázu převzaté z územního plánu .....	12
7	Urbanistická koncepce rozpracovaná územní studií .....	12
7.1	Stávající stav řešeného území .....	12
7.2	Popis návrhu – koncept .....	13
7.3	Veřejná prostranství – koncepce uspořádání .....	13
7.4	Koncepce a technický popis objektů .....	13
7.4.1	Navržené regulativy .....	14
7.4.2	Urbanistická bilance .....	16
8	Koncepce dopravy .....	16
8.1	Základní koncept dopravní obsluhy .....	16
8.2	Obsloužení zájmového území MHD .....	17
8.3	Parametry navrhovaných komunikací .....	17
8.4	Doprava v klidu .....	17
9	Koncepce technické infrastruktury .....	18
9.1	Dešťová kanalizace .....	18
9.1.1	Stávající stav .....	18
9.1.2	Odvodnění území .....	18
9.2	Splásková kanalizace .....	18
9.2.1	Stávající stav .....	18
9.2.2	Navrhované řešení .....	18
9.3	Zásobování pitnou vodou .....	18
9.3.1	Stávající stav .....	18
9.3.2	Navrhované řešení .....	19
9.4	Zásobování elektřinou .....	19
9.4.1	Stávající stav .....	19
9.4.2	Napojení zájmové lokality na rozvody elektřiny .....	19
9.4.3	Elektrická bilance .....	19
10	Výsledky konzultací s orgány, organizacemi a investory, vyhodnocení připomínek .....	20

# 1 Základní údaje a předmět územní studie

Území řešené Územní studií lokality č. 10, 12 a 13 v Borovanech je vymezeno platným územním plánem města Borovany.

Územní studie US2:

Podmínka prověření změn ve využití ploch územní studií US2 je stanovena pro zastavitelné plochy č. 10, 12, 13, SO60 a OV34.

Předmětné plochy jsou vymezeny platnou územně plánovací dokumentací jako:

<b>č. 10</b>	Plocha smíšená – obytná
<b>č. 12</b>	Plocha bydlení – v rodinných domech
<b>č. 13</b>	Plocha občanského vybavení
<b>SO60</b>	Plocha smíšená – obytná
<b>OV34</b>	Plocha občanského vybavení

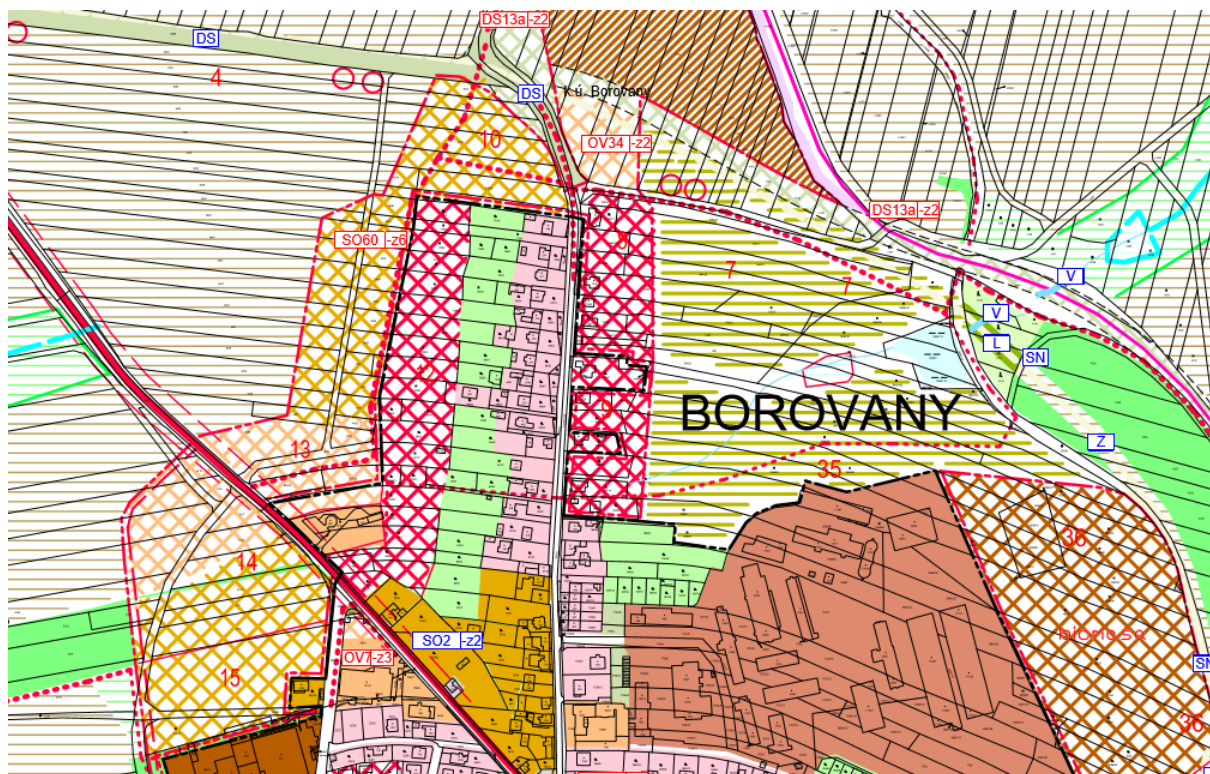
Územní studie nebude sloužit jako podmínka pro rozhodování v území, nicméně bude při rozhodování v území neopominutelným územně plánovacím podkladem. Územní studie je zpracována jako podklad pro rozhodování v území podle § 30 zák. č. 183/2006 Sb. O územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů.

Územní studie je zpracována v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění a vyhláškou č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, v platném znění.

U vymezených ploch bude předmětem řešení:

- dopravní dostupnost dané lokality
- na ploše bydlení v rodinných domech a ploše smíšené-obytné zajištění ploch individuálního bydlení
- na plochách veřejné zeleně zajištění výsadby stromořadí
- zajištění pěší prostupnosti
- vymezení ploch pro občanskou vybavenost a jejich dopravní napojení
- šířky sběrné komunikace
- respektování ochranného pásma vodovodního zdroje CHOPAV Třeboňská pánev, OP radiolokačního prostředku RTH Třebotovice
- prověření umístění nového kanalizačního řadu pro lokality č. 10, 12 a 13 s prioritním napojením na řad v ulici Budějovická a Vodárenská
- prověření umístění nového vodovodního řadu pro lokality č. 10, 12 a 13 s prioritním napojením na řad v ulici Budějovická a Vodárenská
- prověření dopravního napojení lokalit č. 10, 12 a 13 na silnici II/155

Územní studie se skládá z textové části, grafické části a příloh.



1 – Výkres 2\_HV\_Borovany\_ÚZ po ZM7, převzatý z územního plánu Borovan

STAV	NÁVRH	POPIS
VYUŽITÍ PLOCH		
		PLOCHY BYDLENÍ - V RODINNÝCH DOMECH
		PLOCHY BYDLENÍ - V BYTOVÝCH DOMECH
		PLOCHY SMÍŠENÉ - OBYTNÉ
		PLOCHY SMÍŠENÉ - OBYTNÉ SE ZEMĚDĚLSTVÍM
		PLOCHY SMÍŠENÉ - OBYTNÉ ZAHRADY
		PLOCHY REKREACE
		PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ
		PLOCHY OBČ. VYBAVENÍ - SPORTOVNÍ
		PLOCHY VEŘ. PROSTRANSTVÍ - VEŘEJNÁ ZELEN
		PLOCHY DOPRAVNÍ INFR. - PRO SILNIČNÍ DOPRAVU
		PLOCHY DOPRAVNÍ INFR. - PRO ŽELEZNIČNÍ DOPRAVU
		PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY
		PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ
		PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ - ZEMĚDĚLSTVÍ
		PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ - JÍZDÁRNA
		PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ
		PLOCHY SPECIFICKÉ - ZOO
NEZASTAVITELNÉ ÚZEMÍ		
		PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ
		PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - ORNÁ PŮDA
		PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - TRAVNÍ POROSTY
		PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - ZAHRADY, SADY
		PLOCHY LESNÍ
		PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ
		PLOCHY PŘÍRODNÍ - KRAJINNÁ ZELEN
		PLOCHY PŘÍRODNÍ - BIOCENTRUM L.R-ÚSES FUNKČNÍ
		PLOCHY PŘÍRODNÍ - LOKÁLNÍ BIODORIDOR ÚSES
		PLOCHY PŘÍRODNÍ - NR BIODORIDOR ÚSES
		PLOCHY PŘÍRODNÍ - INTERAKČNÍ PRVKY KRAJINY, VKP
		PLOCHY TĚŽBY - SKLÁDKOVÉ PLOCHY

STAV	NÁVRH	POPIS
KORIDORY VYMEZENÉ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU		
		PLOCHA DOPRAVNÍHO KORIDORU - OBCHVAT
		PLOCHA DOPRAVNÍHO KORIDORU - CYKLOSTEZKA
DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA		
		PĚŠÍ A TURISTICKÉ TRASY
		CYKLISTICKÉ TRASY
		ÚČELOVÉ, POLNÍ CESTY
		MÍSTNÍ KOMUNIKACE
		SILNICE III. TŘÍDY
		SILNICE II. TŘÍDY
		ŽELEZNIČNÍ TRATĚ
		TRATĚ VLEČKY
		OTEVŘENÉ ODVODNĚNÍ, PŘÍKOP
		ROZHLEDNA, VĚTRNÁ ELEKTRÁRNA
INFORMATIVNÍ ÚDAJE		
		ZAMOKŘENÁ PLOCHA
		OZNAČENÍ STÁVAJÍCÍCH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ
		ČÍSELNÉ OZNAČENÍ STÁVAJÍCÍCH PLOCH VČ. ZPŮSOBU JEJICH VYUŽITÍ
		A LINOVOVÝCH STAVEB REŠENÝCH ZMĚNOU Č. 2-7
		OZNAČENÍ ZMĚNY VE KTERÉ BYLA PLOCHA ŘEŠENA
		OZNAČENÍ NAVRŽENÝCH PLOCH DLE PLATNÉ ÚPD
		ČÍSELNÉ OZNAČENÍ NAVRŽENÝCH PLOCH VČ. ZPŮSOBU JEJICH VYUŽITÍ
		A LINOVOVÝCH STAVEB REŠENÝCH ZMĚNOU Č. 2-7
		OZNAČENÍ ZMĚNY VE KTERÉ BYLA PLOCHA ŘEŠENA

## LEGENDA

### VYMEZUJÍCÍ HRANICE



- HRANICE SPRÁVNÍHO ÚZEMÍ MĚSTA
- HRANICE KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ
- HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ
- HRANICE ZASTAVITELNÝCH PLOCH
- HRANICE PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ
- PLOCHY ÚZEMNÍ REZERVY

## 2 Údaje o zpracovateli

Zpracovatelem územní studie:

**Ing. arch. Marek Janatka, Ph.D.**

Šípkova 849

533 41 Lázně Bohdaneč

IČ: 729 55 597

Autorizace ČKA č. 03 432

e-mail: [janatkam@seznam.cz](mailto:janatkam@seznam.cz)

tel.: 777 30 51 30

Spolupráce:

Ing. arch. Kateřina Hroníková

Bc. Štěpánka Fišerová

## 3 Použité podklady

Územní plán města Borovany

Zadání územní studie

Fyzická prohlídka území

Katastrální mapa v digitální podobě

## 4 Způsob zpracování studie

Zpracovatel provedl analýzu podkladů a podrobnou prohlídku území. Při respektování požadavků územního plánu navrhl koncepční řešení umístění objektů, jejich dopravní obsluhy a napojení na technickou infrastrukturu.

Koncept územní studie byl odprezentován a konzultován pro zástupce samosprávy, MěÚ, vlastníky a provozovatele inženýrských sítí, dopravním inspektorátem Policie ČR

V řešení byly maximálně respektovány požadavky vyplývající ze zadání a z konzultací při zachování urbanistických principů, cílů a úkolů územního plánování.

## 5 Vymezení řešeného území a širší vztahy

### 5.1 Popis řešeného území

Město Borovany se nachází v okrese České Budějovice v Jihočeském kraji. Nachází se mezi městy České Budějovice, Třeboň a Trhové Sviny. Město leží 17 km jihovýchodně od Českých Budějovic a 8 km severně od Trhových Svin. Ve městě žije 4173 obyvatel (stav k 1.1. 2019) na ploše 10,57 km<sup>2</sup>.

Řešené území se nachází v severním okraji zastavěného území obce Borovany. Plocha navazuje na stávající zástavbu tvořenou rodinnými domy (převážně plocha bydlení - v rodinných domech a v jižním úseku plocha smíšená obytná) a na pozemky zahrad (plochy smíšené – obytné zahrady). Území se nachází na mírném jiho-východně orientovaném svahu. Z východu je území ohraničeno hranicí funkčních ploch dle územního plánu, ze západu hranicí zastavitelné plochy a polní cestou dle územního plánu a z jihu a severu stávající komunikací.



Řešené území je tvořeno plochou bydlení v rodinných domech, plochou smíšenou obytnou a plochami občanského vybavení.

Dotčenými pozemky v rámci řešeného území jsou (k.ú. Borovany 607746):

4056, 4114, 4118, 4119, 4120, 4121, 4122, 4013, 4014, 4015, 4016, 4017/1, 4017/4, 4019, 905/18, 905/32, 4049, 4018/1, 4018/2, 4048, 4047, 4046, 4045, 4044, 4043, 4042, 4041, 4040, 4039, 4038, 4037, 4036, 4035, 4034, 905/15, 905/16, 905/17, 628/2, 610/8, 961, 610/4, 959, 960, 610/5, 610/1, 609/4, 608/2, 593/2, 590/2, 144, 640/3, 640/6, 641/3, 767, 654/3, 655/4, 655/5, 4033, 4032, 4031, 4030, 669/4, 4028, 4029, 669/6, 4027, 683/4, 4026, 684/3, 4025, 696/3, 4024, 697/5, 4023, 707/2, 4022, 708/4, 4021, 718/2, 4020, 719/5, 719/3, 718/1, 708/7, 707/3, 697/2, 683/1, 640/1, 609/1, 591/2, 3975/1, 640/7, 5121, 3933/1.



2 – Řešená lokalita na podkladu ortofotomapy

## 5.2 Fotodokumentace



*3 – Lokalita č.10 navazující na stávající zástavbu v severní části obce*



*4 – Pohled na lokalitu č.10 ohraničenou ze severu stromořadím podél místní komunikace*



5 – Křižovatka na severním okraji obce, na kterou se bude připojovat místní komunikace z lokalit č. 10, 12, 13



6 – Lokalita č. 10 po levé straně Vodárenské ulice při severním vjezdu do obce





*7 – Pohled z jihu na lokalitu č. 12 a 13 a na výrobnu klavírů*



*8 – Pohled z jihu na lokalitu č. 12 a 13 z ulice Budějovická*

## **6 Plošné a prostorové uspořádání řešeného území na podkladu ÚPD a ÚPP**

### **6.1 Zásady plošného uspořádání vycházející z územního plánu**

Řešené území je tvořeno několika funkčními plochami:

#### **A) 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 plošné 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 provázeny hlukem nebo častým dopravním provozem, nebo svými negativními vlivy jinak narušují funkce obytné zóny
- autokempy a tábořiště, čerpací stanice, odstavné plochy nákladní dopravy

#### **B) 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 1500 m<sup>2</sup>
- 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
- provoz y a činnosti, které jsou prováz eny hlukem nebo častým dopravním provozem, nebo svými negativními vlivy jinak narušují funkce obytné zóny
- na ploše **SO5-z3** je nepřípustná stavba obytného objektu

### **C) 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 m<sup>2</sup>)
- 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,
- provoz y a činnosti, které jsou prováz eny hlukem nebo častým dopravním provozem, nebo svými negativními vlivy jinak narušují funkce zóny.

### **D) 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

**6.2 Podmínky prostorového uspořádání včetně základní ochrany krajinného rázu převzaté z územního plánu**

S ohledem na dochovaný krajinný a sídelní ráz budou všechny stavby v plochách bydlení v RD maximálně 2 podlažní, o maximální zastavitelnosti pozemků do 35%.

V plochách smíšených - obytných budou objekty maximálně 1 podlažní s podkrovím (v sídle Borovany maximálně 2 podlažní s podkrovím), o max. zastavitelnosti pozemků do 35%.

Objekty v okolí veřejných prostranství budou objekty o max. zastavitelnosti pozemků nadzemními objekty do 50 % a objekty budou respektovat charakter sousedních objektů.

Podnikatelské zóny (výroba, občanské vybavení) budou zastavovány objekty do výšky max. 10m nad okolním terénem, velikost objektů max. 50 x 30m.

**7 Urbanistická koncepce rozpracovaná územní studií****7.1 Stávající stav řešeného území**

Řešené území se nachází v severním okraji zastavěného území obce Borovany. Jedná se o kompaktní zastavitelné území, které navazuje na stávající zástavbu tvořenou rodinnými domy a na pozemky zahrad. Území se nachází na mírném jiho-východně orientovaném svahu. Z východu je území ohraničeno hranicí funkčních ploch dle územního plánu, ze západu hranicí zastavitelné plochy a polní cestou dle územního plánu a z jihu a severu stávající komunikací.

V severní části řešeného území je v době zpracování studie:

- golfové hřiště,
- povolená stavba na soukromém pozemku p.č. 4017/4, 905/32 a 4018/2
- černá stavba na p.č. 905/18.



V jižní části řešeného území je v době zpracování studie:

- areál firmy - výroba klavírů na p.č. 610/8, 610/1, 610/5 a 610/4
- zastavěný soukromý pozemek na p.č. 590/2.

Dále se v řešeném území nachází:

- na p.č. 4032 v rozích pozemku osazené sloupky,
- na p.č. 654/3 oplocení podél hranic pozemku,
- na p.č. 641/3 základy černé stavby a plot na západní straně pozemku a na p.č. 4035 jsou podél severní hranice osazené sloupky.

Zbytek řešeného území je v době zpracování studie využíváno jako zemědělská půda.

Řešené území je dle územního plánu zastavitelnou plochou bydlení v rodinných domech, plochou smíšenou obytnou a plochami občanského vybavení.

## **7.2 Popis návrhu – koncept**

Řešené území se skládá ze zástavby rodinných domů, ploch občanského vybavení, na kterých není zástavba územní studií podrobněji definována, a z veřejného prostranství, které vytváří síť ulic a park s dětským hřištěm v jižní části.

Lokalita č. 10, 12 a 13 bude zpřístupněna z ulic Budějovická a Vodárenská. Napojení řešeného území na ulici Budějovická bude řešeno prostřednictvím kruhového objezdu v jiho-západní části. Druhé propojení na ulici Budějovická bude v úseku naproti ulici Na Výhony. Napojení řešeného území na ulici Vodárenská bude řešeno stávajícím sjezdem v severo-východní části. Řešené území je průjezdné a propojuje tak ulici Budějovická s ulicí Vodárenská místní komunikací. Komunikace, která nebude tolik frekventovaná, je navržena jako obytná zóna, která bude splňovat předpis TP 103 – Navrhování obytných a pěších zón. Dále v území vznikají pěší propojení pro lepší prostupnost území. Plochy občanského vybavení mají určeny přibližné polohy vjezdů do území.

V území bylo navrženo 56 rodinných domů a 7 rekreačních domů.

Na pozemcích rodinných domů je definovaná stavební čára závazná (nebo nepřekročitelná) 6m od kraje pozemku ze strany komunikace (příjezdu) pro řešení parkování osobních aut na vlastních pozemcích. Také je navržený parkovací pruh při východní komunikaci, který poskytne potřebná návštěvnícká parkovací místa. V území byly navrženy plochy pro kontejnery na tříděný odpad.

## **7.3 Veřejná prostranství – koncepce uspořádání**

Veřejná prostranství jsou tvořena ulicemi a parkem s dětským hřištěm. Součástí návrhu je návrh dopravního napojení, vysazení stromořadí a vytvoření kvalitních prostranství. Celé území je mimo dopravní komunikace propojeno i pěšími trasami, které spojují jednotlivé části zástavby napříč územím a zároveň zajišťují průchody do krajiny.

## **7.4 Koncepce a technický popis objektů**

**Smyslem ani zadáním této územní studie není omezovat nebo zužovat možnosti využití území, ale stanovit bližší podmínky pro následné další stupně dokumentace tak, aby byly naplněny teze**

územního plánu a cíle a úkoly územního plánování spolu s dalšími předpisy a zákonem chráněnými zájmy.

**Návrh územní studie zobrazuje způsob parcelace i možné polohy a rozsahy objektů. Toto zobrazení však není závazným regulativem nebo zásadním principem územní studie a může se měnit podle konkrétních záměrů.**

Základem urbanistického řešení je pak zejména:

1. koncepce parcelace pro individuální ubytování (rodinné domy / rekreační domy)
2. koncepce dopravní infrastruktury
3. koncepce technické infrastruktury
4. koncepce občanské vybavenosti

#### **Ad 1.**

Objekty pro individuální ubytování jsou navrženy jako rodinné a rekreační domy v soukromých zahradách, které vyplňují celé území kromě ploch pro občanské vybavení a navazují na již stávající zástavbu rodinných domů. Tvoří plynulý přechod mezi stávající zástavbou a okolní krajinou. Podrobná regulace jednotlivých objektů je obsahem *kap. 6.2*.

**Vzhledem k charakteru zadání územní studie je konkretizovaná forma těchto objektů, není však závazná jejich přesná velikost nebo odstupové vzdálenosti. Balance jsou pro účely územní studie orientační a slouží pro utvoření názoru na základní koncepci infrastruktury.**

#### **Ad 2.**

Podrobné řešení dopravní obsluhy je obsahem *kap. 8*. Hlavním principem řešení je vytvoření logické místní sítě komunikací, které berou co největší ohled na charakter lokality. Nutnou součástí návrhu je napojení území na stávající komunikace Budějovická a Vodárenská. Součástí návrhu jsou i pěší propojení pro zachování co největší prostupnosti území.

#### **Ad 3.**

Řešení technické infrastruktury je obsahem *kap. 9*. Jde o napojení území a jednotlivých objektů na vodovodní, kanalizační a elektrickou síť.

#### **Ad.4**

Rezerva pro objekty občanského vybavení je situována v severo-východní a jižní části řešeného území. Objekty občanského vybavení budou upřesněny podle konkrétního záměru v dalších stupních dokumentace.

### **7.4.1 Navržené regulativy**

#### **7.4.1.1 Urbanistické regulativy**

V hlavním výkrese územní studie jsou uvedeny následující regulativy:

##### **Stavební čára závazná**

Linie, která určuje pozici zástavby na stavebních pozemcích. Stavební čáru závaznou musí zástavba svým průčelím dodržet, tj. nesmí překročit, ale ani ustupovat – s výjimkou arkýřů, rizalitů apod. Minimálně 60% průčelí rodinného domu (rekreačního domu) musí ležet na stavební čáře závazné.

Ve výkrese je stavební čára závazná vyznačená červenou plnou čarou a je umístěna ve vzdálenosti 6 m od hranice veřejného prostranství (ze strany příjezdu na pozemek).

### **Stavební čára nepřekročitelná**

Linie, která určuje pozici zástavby na stavebních pozemcích. Stavební čára jejíž rozhraní nemusí být dokročeno, nelze je ovšem překročit směrem ven – s výjimkou arkýřů, rizalitů apod.) je ve výkrese vyznačená červenou čárkovanou čarou a je umístěna ve vzdálenosti 6 m od hranice veřejného prostranství (ze strany příjezdu na pozemek).

### **Hranice zástavby (odstupy)**

Linie, která vyznačuje požadované odstupy zástavby od krajnice pozemku a od sousední zástavby. Je vedena ve vzdálenosti 3,5 m od hranice se sousedním pozemkem (min 7 m od sousední zástavby) a 2 m od hranice s veřejným prostranstvím (ze strany kde není vjezd na pozemek). Ve výkrese je vyznačena oranžovou čárkovanou čarou.

### **Oplocení**

Oplocení bude umístěno na hranici veřejného prostranství a musí splňovat následující podmínky:

- plotové pole je tvořeno podezdívkou a poloprůhlednou výplní (minimálně ze 40 %)
- maximální výška oplocení 1,6 m
- maximální výška podezdívky 0,6 m

## **REGULACE TVARU STŘECH RODINNÝCH DOMŮ**

Na okraji zastavěného území, tj. v místě přechodu zástavby v krajinu, jsou přípustné pouze sedlové střechy s orientací štítové strany k příjezdové komunikaci. Jedná se o 11 rodinných domů, které jsou vyznačeny v hlavním výkresu.

### **Podlažnost a maximální zastavěnost – převzato z územního plánu**

S ohledem na dochovaný krajinný a sídelní ráz budou všechny stavby v plochách bydlení v RD maximálně 2 podlažní, o maximální zastavitelnosti pozemků do 35%.

V plochách smíšených - obytných budou objekty maximálně 2 podlažní s podkrovím, o max. zastavitelnosti pozemků do 35%.

Objekty v okolí veřejných prostranství budou objekty o max. zastavitelnosti pozemků nadzemními objekty do 50 % a objekty budou respektovat charakter sousedních objektů.

Podnikatelské zóny (výroba, občanské vybavení) budou zastavovány objekty do výšky max. 10m nad okolním terénem, velikost objektů max. 50 x 30m.

### **Barevné a materiálové řešení**

Na fasády budou použity tlumené přírodní odstíny bez výrazné barevnosti. Za nepřipustné jsou považovány výrazné a fosforové barvy.

## 7.4.2 Urbanistická bilance

### A) Bytové jednotky

Jsou použity dva typy objektů pro bydlení:

- rodinné domy (RD) o 1 bytové jednotce
- rekreační domy o 1 bytové jednotce

Navržený počet bytových jednotek (b.j.)			
typ zástavby	počet objektů	počet b.j. na objekt	celkem b.j.
rodinné domy navržené	56	1	56
rekreační domy navržené	7	1	7
celkem			<b>63</b>

Pozn.: jedná se pouze o přibližný odhad v rámci návrhu

### B) Vymezování veřejného prostranství

Podmínka povinného vymezování veřejných prostranství dle §7 odst. 2 vyhl. 501/2006 Sb., tj. na každé 2 ha zastavitelné plochy vymezit min. 1000 m<sup>2</sup> veřejného prostranství, je splněna následovně:

V lokalitě připadá na celkovou plochu řešeného území **8,98 ha** minimální požadavek **4 491 m<sup>2</sup>** ploch veřejného prostranství (mimo komunikací). Je navrženo veřejné prostranství - park s hřištěm o ploše 1 899 m<sup>2</sup> a minimálně 2 592 m<sup>2</sup> veřejného prostranství vznikne v rámci ploch občanského vybavení.

## 8 Koncepce dopravy

### 8.1 Základní koncept dopravní obsluhy

V rámci územní studie se jedná o návrh jednopruhové okružní křižovatky, místních obslužných komunikací a obytné zóny. Podél obslužných komunikací jsou navrženy chodníky, které jsou napojeny na stávající veřejnou síť pro pěší.

Jelikož se jedná převážně o návrh obslužných komunikací, tak jsou minimální vzdálenosti křižovatek dle ČSN 73 6110 stanoveny v délce 50 m. Vzdálenost křižovatky se v tomto případě měří od průsečíků os jednotlivých komunikací. Tato vzdálenost se nevztahuje na samostatné sjezdy, u kterých je nutné splnění podmínky, aby se vzájemně nepřekrývali rozhledový trojúhelník jednoho sjezdu s vrcholem rozhledového trojúhelníku ve sjezdu druhém.

Konkrétní parametry navržených komunikací včetně umístění jednotlivých dopravních napojení budou blíže specifikovány v dokumentaci pro umístění stavby veřejné infrastruktury.

Do návrhu územní studie je zpracován návrh řešení přilehlého obchvatu z projektu *Přeložka silnice II/157 – obchvat Borovany Vyhledávací studie* r. 2012. Jedná se o přilehlou křižovatku v místě začátku realizované kom. Padělký a v místě křížení s ul. Vodárenská. Navrženo bylo řešení tří tras (červená – okružní křižovatka, modrá – okružní křižovatka, zelená – průsečná křižovatka). Do návrhu územní studie byla zahrnuta všechna tři možná řešení křižovatky.

Napojení na stávající dopravní infrastrukturu a zajištění obslužnosti zájmového území je navrženo z jihu z ulice Budějovická a ze severu z ulice Vodárenská.



Územím v současné době prochází pouze polní cesta, která vede podél západního okraje stávající zástavy. V rámci návrhu je navržena zcela nová síť místních komunikací. Původní polní cesta je nově navržena podél severozápadního okraje řešeného území a je řešena jako jednopruhovú obousměrná komunikace. Nově navržena místní komunikace jsou řešeny jako dvoupruhové obousměrné s chodníkem po jedné nebo po obou stranách, ve kterých je navržena zóna 30. Výjimkou je místní komunikace vedoucí v západní části řešeného území, která je navržena jako obytná zóna s šířkou veřejného prostoru 8 m.

## **8.2 Obsloužení zájmového území MHD**

V centru obce se nachází autobusové nádraží, které je vzdálené od jižní části zájmového území cca 550 m. V rámci navrhované územní studie nebyly navrženy žádné nové autobusové zastávky, jejich případné umístění lze zvážit v rámci ulic Budějovická a Vodárenská.

## **8.3 Parametry navrhovaných komunikací**

Navržené komunikace musí splňovat právní a technické předpisy a to především zák. 13/1997 Sb. a zák. 361/2000 Sb., včetně jejich prováděcích vyhlášek, dále pak vyhl. 398/2009 Sb., ČSN 73 6101 – Projektování silnic a dálnic, ČSN 73 6102 – Projektování křižovatek na pozemních komunikacích a ČSN 73 6110 – Projektování místních komunikací. Při návrhu jednopruhovú okružní křižovatky je nutné postupovat v souladu s TP 135 – Projektování okružních křižovatek na silnicích a místních komunikacích. Pro návrh obytných zón a zóny tempo 30 slouží TP 103 – Navrhování obytných a pěších zón a TP 218 – Navrhování zón 30.

Komunikace navrhované v rámci územní studie vychází z platné legislativy, a to především vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území a dále platné ČSN 73 6110 Navrhování místních komunikací. Uliční prostor komunikací je v souladu s §22 minimálně 12 m v případě přístupu k bytovým domům a 8 m u domů rodinných.

## **8.4 Doprava v klidu**

V souladu s vyhláškou 501/2006 Sb. je nutné zajistit potřebný počet odstavných a parkovacích stání pro účel využití pozemku a užívání staveb na něm umístěných v rozsahu požadavků příslušné české technické normy pro navrhování místních komunikací, na daném pozemku.

V rámci návrhu veřejných komunikací bude nutné dodržet počet potřebných návštěvnických stání ve veřejném prostoru, který je uveden v příslušné české technické normě ČSN 73 6110.

### Výpočet parkovacích stání:

V rámci této zóny je navrženo celkem 63 stavebních parcel pro rodinné domy. Potřeby parkovacích stání pro rodinné domy budou v souladu s platnými právními předpisy zajištěny na jednotlivých soukromých stavebních parcelách.

V rámci veřejného dopravního prostoru musí být zajištěn minimální počet parkovacích stání pro návštěvy, jehož potřeba je uvedena v ČSN 73 6110. Konkrétně se jedná o 1 parkovací stání pro každých 20 obyvatel. Při předpokladu 252 obyvatel v této lokalitě bude nutné navrhnout minimálně 13 veřejných parkovacích stání, ze kterých bude v souladu s vyhl. 398/2009 Sb. „Vyhláška o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb“ navrženo potřebný počet parkovacích stání pro osoby se sníženou schopností pohybu a orientace.

## **9 Koncepce technické infrastruktury**

### **9.1 Dešťová kanalizace**

#### **9.1.1 Stávající stav**

Likvidace dešťových vod v zájmovém území je v současné době řešena vsakem na zemědělsky využívaných plochách.

#### **9.1.2 Odvodnění území**

Se srážkovými vodami dopadajícími na posuzované plochy bude nakládáno dle zásad hospodaření se srážkovými vodami (viz. TNV 75 9011).

Dešťové vody budou u staveb rodinných domů a rekreačních domů vsakovány na vlastním pozemku. Srážkové vody dopadající na střechy objektů pro individuální bydlení budou využívány k užitkovým účelům (možnost splachování WC, pisoárů a zálivce zelených ploch) a dále vsakovány. Retenční nádrže po dohodě se správcem kanalizace mohou být opatřeny bezpečnostními přelivy s regulovaným odtokem do splaškové kanalizace za podmínek stanovených správcem kanalizace.

Dešťové vody z komunikací jsou s ohledem na spádové poměry terénu částečně svedeny do odlehčovací stoky ulic Vodárenská. Ve zbytku území budou dešťové vody z komunikací v závislosti na hydrogeologických poměrech vsakovány do zeleně například v plochách občanského vybavení, kde budou vsakovány pomocí poldrů, nebo budou dle technických možností odvedeny do vodoteče. Ke svedení dešťových vod bude vybudována oddílná dešťová kanalizace. Podrobné řešení bude součástí dalších stupňů dokumentace včetně umístění vsakovacích ploch a zařízení.

Pro plochy občanského vybavení (OV) se předpokládá likvidace dešťových vod rovněž v místě v rámci podrobného řešení ploch.

### **9.2 Splašková kanalizace**

#### **9.2.1 Stávající stav**

V přilehlých ulicích Vodárenská a Na Výhony vedou stávající stoky jednotné kanalizace. Součástí hlavního výkresu je stávající stav sítě technické infrastruktury.

#### **9.2.2 Navrhované řešení**

Řešené území je rozděleno na dvě části vzhledem ke konfiguraci terénu. Severní polovina území má navrženou stoku splaškové kanalizaci svedenou na napojující bod v ul. Vodárenská. Jižní polovina území má navrženou stoku splaškové kanalizaci svedenou na napojující bod v ul. Na Výhony. Uliční řad bude veden primárně v chodníku, pokud to nebude možné, tak silnicí. Ve vodárenské ulici bude muset být posílen výkon čerpadel.

### **9.3 Zásobování pitnou vodou**

#### **9.3.1 Stávající stav**

Stávající vodovod (výtlak VDJ Ledenice) vede v ul. Budějovická. V přilehlých ulicích Na Výhony a Budějovická se nachází stávající vodovodní řady. Řešené lokality se tak nachází v blízkosti stávajících

vodovodních řadů a lze je napojit na stávající vodovod. Součástí hlavního výkresu je stávající síť technické infrastruktury.

### 9.3.2 Navrhované řešení

Řešené území bude napojeno na stávající vodovodní řad v ul. Na Výhony a v ul. Vodárenská. Vodovodní síť je navržena cirkulační. Uliční řad bude veden primárně v chodníku, pokud to nebude možné, tak silnicí.

## 9.4 Zásobování elektřinou

### 9.4.1 Stávající stav

Jiho-západně od zájmového území vede vrchní vedení VN s umístěnou trafostanicí T1 u hranice řešeného území v majetku E.ON Distribuce, a.s. Dále se zde nachází podzemní trasa NN v ulici Budějovická. Severně od hranice řešeného území je trafostanice T38. Součástí hlavního výkresu je stávající stav sítě technické infrastruktury.

### 9.4.2 Napojení zájmové lokality na rozvody elektřiny

Lokalita OV34 bude napojena na trafostanici T38 v ul. Vodárenská. Zbytek řešeného území bude napojeno na novou trafostanici navrženou v *Územní studii Borovany – lokality 14,15 (severozápad)*. V této územní studii je nutná přeložka vrchního vedení VN majetku E.ON Distribuce, a.s. na podzemní vedení v místě zástavby. V místě přeložení je navržena nová trafostanice. Předpokládá se, že trafostanice bude bloková z venku obslužná (kompaktní)

Jednotlivé navrhované objekty budou připojeny na rozvody NN pomocí přípojkových kabelových skříní. V dalších stupních projektové dokumentace budou navrženy potřebné rozpojovací skříně NN dle požadavků na způsob napájení a plánované provozní zapojení.

Kabely budou prioritně vedeny v chodníku, kde to nebude možné, tak silnicí.

### 9.4.3 Elektrická bilance

Pro určení výkonových nároků zájmové lokality a stanovení velikosti distribučního transformátoru (DTR) bylo uvažováno s následujícími objekty:

- 56x rodinný dům – stupeň elektrizace C (základní spotřebiče + vaření pomocí EE + elektrické vytápění a TUV)
- 7x rekreační dům – stupeň elektrizace C (základní spotřebiče + vaření pomocí EE + elektrické vytápění a TUV)

Napěťová soustava:

- VN: 35 kV, IT, 50 Hz
- NN: 400/230 V, TN/C, 50 Hz

Modelový rodinný a rekreační dům (stupeň elektrizace kat. C)	Instalovaný příkon $P_i$ (kW)	Soudobost $\beta$ (-)	Soudobý příkon $P_b$ (kW)
- osvětlení	2		
- elektrické vaření	6		
- ostatní spotřebiče	4		

- elektrické vytápění + TUV (tep. Čerpadlo. + el. kot.)	16,2		
<b>CELKEM (kW)</b>	28,2	0,8	22,56

Pojistky osazené v přípojkové skříní:

**3x32 A**

Zájmové území	Počet objektů	modelový obj.	$\beta_n = \beta_\infty + (1 - \beta_\infty) \cdot 1/V_n$	celkem
		Soudobý příkon Pb (kW)		Výpočtové zatížení <b>Pp (kW)</b>
<b>Rodinné domy</b>	56	22,56	0,31	388,96
<b>Rekreační domy</b>	7	22,56	0,31	48,62
<b>Rezerva na OV</b>				250
<b>CELKEM (kW)</b>				<b>687,6</b>

Stanovení výpočtového proudu:

$$I_p = (1000 \cdot P_p) / (\sqrt{3} \cdot U_s \cdot \cos F)$$

$$U_s = 35 \quad (VN: 35 \text{ kV}, 50 \text{ Hz})$$

$$\cos F = 0,95 \quad (\text{střední účinek dané skupiny zařízení})$$

$$I_p = 11,94$$

Stanovení výkonu DTR pro danou lokalitu:

$$S_t = P_p / g \cdot \cos F$$

$$g = 0,7 \quad (\text{koeficient využití DTR})$$

$$\cos F = 0,95 \quad (\text{střední účinek dané skupiny zařízení})$$

$$S_t = 1034 \text{ kVA}$$

## 10 Výsledky konzultací s orgány, organizacemi a investory, vyhodnocení připomínek

Bude doplněno po projednání územní studie