

**SP Studio, s.r.o., architektonická kancelář,**

**Budějovická 58, 381 01 Český Krumlov**

**Tel. : 380 711315, fax : 380 712671**

**E-mail : rampas@spstudio.cz**

---

# **ÚZEMNÍ STUDIE HORNÍ DVOŘIŠTĚ**

**lokalita**

**HORNÍ DVOŘIŠTĚ 2/1**

**Textová část**

**Datum : 08/2010**

**Číslo zakázky : SP 2010/46**

**Projektant :**

**Ing. arch. Jiří Rampas, ČKA 02603**

**Celkový obsah studie:**

**A) TEXTOVÁ ČÁST**

1. Základní údaje
2. Údaje o zadání a podkladech
3. Popis současného stavu lokality
4. Urbanistický návrh
5. Regulační podmínky pro vymezení a využití pozemků, plošné a prostorové uspořádání a architektonické řešení
6. Doprava a technická infrastruktura
7. Veřejná prostranství
8. Doporučení dalšího postupu předprojektové a projektové přípravy

**B) GRAFICKÁ ČÁST**

01 Širší vztahy	1:5000
02 Kopie výřezu katastrální mapy	1:2000
03 Ortofotografie	1:2000
04 Urbanistický výkres	1:1000
05 Zákres do ortofotografie	1:1000
06 Výkres parcelace	1:1000
07 Doprava a technická infrastruktura	1:1000

## A) TEXTOVÁ ČÁST

### 1. Základní údaje :

Název akce : Územní studie Horní Dvořiště – lokalita Horní Dvořiště 2/1

Místo: Horní Dvořiště

Stupeň: Územní plánovací podklad

Objednatel : HDRB s.r.o., 382 93 Horní Dvořiště 30,  
v zastoupení :  
Tomáš Benda, jednatel s.r.o.  
IČ : 28093402

Pořizovatel : MěÚ Kaplice, odbor životního prostředí a úřad územního plánování, Náměstí 70,  
382 41 Kaplice  
Oprávněná úřední osoba pořizovatele :  
Ing. Lukáš Bodnár, vedoucí OŽP a ÚÚP

Zhotovitel : SP Studio, s.r.o., architektonická kancelář,  
Budějovická 58, 381 01 Český Krumlov  
Zodpovědný zástupce :  
Ing. arch. Robin Schinko, jednatel společnosti  
IČ : 48207977, DIČ : CZ 48207977  
Zápis do OR : KS Č. Budějovice,  
14.5.1993, oddíl C, vložka 2831  
Osoba oprávněná zastupovat a jednat :  
Ing. arch. Jiří Rampas

Projektant : Ing. arch. Jiří Rampas, ČKA 02603

Zpracovatelský team : Václav Čutka - zásobování teplem a plynem  
Ing. Eliška Koňářková - CAD  
František Kysela - elektrorozvody  
Ing. Karel Severa - vodní hospodářství  
Jana Vejvodová - administrativní činnosti

## **2. Údaje o zadání a podkladech**

Pořízení územní studie lokality Horní Dvořiště 2/1 bylo předepsáno Změnou č. 2 ÚPO Horní Dvořiště, vydanou ve formě opatření obecné povahy 31.3.2010.

Zadání ÚS, vypracované pořizovatelem - OŽP a ÚÚP MěÚ Kaplice, ve spolupráci s projektantem, bylo předáno 25.7.2010. Na základě tohoto zadání byla územní studie vypracována.

Podkladem pro vypracování územní studie byly :

- územně plánovací dokumentace obce Horní Dvořiště
- letecká ortogonální fotografie
- účelový mapový podklad
- pochůzka lokalitou
- konzultace s objednavatelem.

Cílem úkolu je navrhnout a prověřit záměry a program objednavatele v rozvojové ploše Horní Dvořiště 2/1 – jak byla vymezena změnou č. 2 ÚPO Horní Dvořiště. Jedná se o zastavitelnou plochu vymezenou jako plocha smíšená obytná, byla zde též vymezena plocha veřejného prostranství.

## **3. Popis současného stavu lokality**

Lokalita ze severozápadu navazuje na zastavěné území sídla Horní Dvořiště, kryta je travním porostem, pouze při západní hranici území se nachází několik vzrostlých dřevin. Plocha je východo-západním směrem protáta zásobovacím vodovodním řadem trasovaným od vodních zdrojů, umístěných západně, do vodojemu, nacházejícího se v náhorní poloze východně od Horního Dvořiště. Východní hranici zastavitelné plochy tvoří hranice bezpečnostního pásma vysokotlakého plynovodu, který prochází východně od řešeného území.

Plochy jsou svažité severozápadním až jihozápadním směrem, přičemž v jižní části řešené lokality se nachází rozvodí širšího území. Přístup do území je ze západu, z neuzpevněné místní komunikace a dále z jihu, z komunikace účelové.

#### **4. Urbanistický návrh**

Urbanistické řešení vychází z koncepce stanovené ÚPO Horní Dvořiště a jeho změnou č. 2.

Vymezená zastavitelná plocha bude sloužit pro smíšené obytné využití v severní části lokality, v sousedství rybníka je situována plocha veřejného prostranství.

S ohledem na dopravní zklidnění celého území a na poněkud odlišné parametry zástavby v rámci lokality byla tato lokalita rozdělena na jižní a severní část. Předěl je tvořen zeleným pásem vysokých dřevin doplněných keřovým patrem.

Jižní část lokality (vzhledem k možné etapizaci označená v grafické části jako II. etapa) je řešena jako hnízdová zástavba devíti izolovaných rodinných domů na pozemcích o výměrách 1083 – 2063 m<sup>2</sup>.

Centrem této obytné skupiny je prostranství s úvratovým obratištěm, do něhož je doprava přiváděna dopravně zklidněnou obytnou ulicí od jihu, od průsečné křižovatky s obslužnou komunikací, vymezenou jako návrh v ÚPO Horní Dvořiště.

Severní část lokality (též ozn. jako I. etapa) představuje rozptýlenou zástavbu s trojicí izolovaných rodinných domů v náhorní poloze lokality, deseti objekty s apartmánovým bydlením (1 budova á 2 apartmá) na úbočí svahu, objektem pro ustájení koní, restauraci, správu a zázemí areálu a s veřejným prostranstvím zahrnujícím sportoviště, hřiště, dětské herní prvky, relaxační a rekreační prostory (v návaznosti na blízkou vodní plochu).

Dopravní obsluha je vedena z upravené stávající místní komunikace, od západu, po dopravně zklidněných komunikacích a sjízdném chodníku – trasami navrženými v ladných křivkách, v souladu s modelací terénu.

Propojení obou částí lokality (etap I. a II.) je pouze pěší, po nově navrhovaném chodníku.

Územní studií je takto prověřena možnost naplnění kapacitních požadavků na území, při současném zachování příznivého obrazu sídla – v souvislosti s lokalizací zástavby na přechodu mezi zastavěným územím a volnou krajinou.

Navržena je reparcelace území, přičemž stávající hranice parcelní jsou návrhem v maximální možné míře respektovány.

Koncepce dopravy a technické infrastruktury vychází z platné ÚPD obce.

Stanoveny jsou podmínky pro vymezení a využití pozemků – ve formě regulativů (funkčních, plošných, prostorových a architektonických) – vše v potřebné míře tak, aby byla respektována a zpřesněna koncepce dle ÚPO Horní Dvořiště a jeho změny č. 2.

## **5. Regulační podmínky pro vymezení a využití pozemků, plošné a prostorové uspořádání a architektonické řešení**

### **5.1. REGULATIVY FUNKČNÍ**

Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití stanovené v opatření obecné povahy Změna č. 2 ÚPO Horní Dvořiště :

#### **PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ**

Hlavní využití:

- zpravidla pozemky staveb pro bydlení, pozemky občanského vybavení, případně staveb pro rodinnou rekreaci.

Přípustné využití:

- pozemky veřejných prostranství a pozemky související dopravní a technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné využití:

- pozemky staveb a zařízení pro nerušící výrobu a služby, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí, nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území
- podmínkou využití pozemků je vybavení území nezbytnými stavbami a zařízeními dopravní a technické infrastruktury tak, aby jejich uvedení do provozu proběhlo nejpozději souběžně se zahájením užívání první budovy v lokalitě.

Nepřípustné využití:

- stavby a zařízení, snižující kvalitu prostředí v této ploše (například těžba, chemie, těžké strojírenství, asanační služby, zemědělství) a zvyšující dopravní zátěž v území.

Prostorové uspořádání:

- podlažnost staveb: maximálně 1 NP + podkroví

- výměra stavebních pozemků rodinných domů izolovaných: minimálně 600 m<sup>2</sup>
- forma navrhovaných stavebních objektů bude respektovat měřítko a urbanistickou strukturu stávající zástavby
- způsob zástavby ploch bude respektovat ochranná pásma nacházející se v území.

## **PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ**

Hlavní využití :

- zpravidla pozemky jednotlivých druhů veřejných prostranství zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu

Přípustné využití :

- náměstí, ulice, místní a obslužné komunikace, chodníky, hlavní pěší trasy, pozemky naspů, zářezů, opěrných zdí, dopravního vybavení, tržiště, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru

Podmíněně přípustné využití :

- změna využití pozemků na jiný druh veřejného prostranství, za splnění všech podmínek vyplývajících ze zákonných a podzákonných předpisů

Nepřípustné využití :

- vše ostatní, než je uvedeno

Prostorové uspořádání :

- bude zohledněna stávající hmotově prostorová struktura, územně technické a architektonicko urbanistické podmínky území.

Vymezeným plochám s rozdílným způsobem využití musí odpovídat způsob jejich užívání a zejména účel umístěvaných a povolovaných staveb, včetně jejich změn a změn jejich užívání. Stavby a jiná opatření, která vymezenému způsobu využití území neodpovídají, nesmí být na tomto území umístěny nebo povoleny.

## **5.2. REGULATIVY PLOŠNÉ**

Jsou definovány navrženou parcelací (viz grafickou část), stavebními čarami, směrným půdorysným tvarem zástavby (viz. grafickou část), minimální výměrou stavebních pozemků rodinných domů izolovaných.

- Stavební čára : vymezuje plochu, uvnitř které je na stavebním pozemku možno umístit stavbu rodinného domu – je považována za nepřekročitelnou hranici zástavby. Kde není kótována, odměří se z Urbanistického výkresu.
- Půdorysný tvar zástavby : půdorys rodinných domů má být obdélníkový, případně má být skladbou obdélníkových částí do tvaru L, T, U.
- Minimální výměra stavebních pozemků rodinných domů izolovaných : nejmenší plocha pozemků rodinných domů izolovaných je 600 m<sup>2</sup>.

## **5.3. REGULATIVY PROSTOROVÉ**

Jsou definovány počtem podlaží, maximální výškou střešního hřebene (nejvyššího místa konstrukce zastřešení), maximální výškou půdní nadezdívky, tvarem a sklonem střechy, orientací hlavního střešního hřebene.

- Počet podlaží (podlažnost) : 1 nadzemní podlaží + podkroví.
- Maximální výška střešního hřebene (nejvyššího místa konstrukce zastřešení) : pro rodinné domy max. 10,0 m, měřeno nad upraveným terénem na straně proti svahu pro ostatní zástavbu bude stanovena v rámci příslušných správních řízení
- Maximální výška půdní nadezdívky : se stanovuje 1,0 m, měřeno od hrubé podlahy podkroví.
- Tvar a sklon střechy : střechy budou sedlové, případně valbové. Minimální délka střešního hřebene u střech valbových bude 3,0 m. Přípustná je kombinace střech sedlových, případně valbových se střechami pultovými nebo plochými, sklon sedlových a valbových střech bude 35 – 45°.
- Orientace hlavního střešního hřebene : bude – viz grafickou část.



#### **5.4. REGULATIVY ARCHITEKTONICKÉ**

- Návrh každé stavby musí vedle účelu sledovat také vzhledový účinek, a to vždy ve vztahu k místu a okolí.
- Forma navrhovaných stavebních objektů musí respektovat měřítko a urbanistickou strukturu stávající zástavby v sídle Horní Dvořiště.
- Hospodářské zázemí obytných budov má být integrované s objektem hlavním.
- Parkování, případně garážování osobních aut bude řešeno na pozemcích rodinných domů a na parkovacích a odstavných stáních pro OA, vymezených v lokalitě.
- Oplocení na uliční straně pozemků má být sjednocené u všech domů v lokalitě.

#### **6. Doprava a technická infrastruktura**

##### **Doprava motorová**

Dopravní zpřístupnění lokality 2/1 je řešeno v souladu s platnou ÚPD obce Horní Dvořiště. Jižní část lokality (II. etapa) je dopravně obsluhována dopravně zklidněnou obytnou ulicí s úvratňovým obratištěm tvaru „T“. Tato komunikace je trasována od jihu od navržené průsečné křižovatky s obslužnou komunikací, vymezenou jako návrh v ÚPO Horní Dvořiště.

Severní část lokality (I. etapa) je dopravně obsluhována odbočkou z upravené stávající místní komunikace (f. sk. C), po dopravně zklidněných komunikacích a sjízdném chodníku. Navržené komunikace vozidlové budou obousměrné, široké 6,5 m.

##### **Doprava stacionární**

Vzhledem k charakteru a uspořádání zástavby lokality bude parkování vlastníků a uživatelů nemovitostí řešeno na pozemcích jednotlivých rodinných domů a na vymezených parkovacích stáních v lokalitě. V severní části lokality je vymezeno množství parkovacích stání pro návštěvníky areálu v návaznosti na obslužnou komunikaci funkční skupiny C (od rybníka ke hřbitovu).

## **Doprava pěší**

Předpokládá se dopravně zklidněný režim na komunikacích uvnitř zastavitelné plochy 2/1. Samostatné chodníky pro pěší šíře 1,5 m proto byly navrženy tam, kde je předpokládána větší frekvence pěšího pohybu a jednostraně podél obslužných komunikací funkční skupiny C. Uvnitř areálu apartmánového bydlení je navíc vymezen sjízdný chodník šíře 5 m. Pěší propojení šíře 2,0 zprostředkovává také spojení mezi severní a jižní částí lokality. Trasa motorové dopravy je mezi severní a jižní částí zastavitelné plochy přerušena, aby nedocházelo k nežádoucímu projíždění motorových vozidel lokalitou 2/1, a aby území nebylo zatěžováno jinou, než cílovou dopravou.

Pěší pohyb je v území preferován, provoz vozidel omezenou rychlostí má být zajištěn i stavebními úpravami

## **Kanalizace**

Lokalita 2/1 je rozdělena do dvou etap, v první etapě je řešeno 10 apartmánů, 3 rodinné domy a objekt pro ustájení koní, restauraci, správu a zázemí areálu. Druhá etapa řeší 9 rodinných domů. Odkanalizování řešené oblasti je řešeno pro každou etapu zvlášť, viz. grafická část výkres č. 07 Doprava a technická infrastruktura. Pro tři rodinné domy v první etapě jsou navrženy septiky, jejichž funkce je jen dočasná, pouze do vybudování obecní kanalizace. Po napojení objektů na splaškovou kanalizaci budou septiky vyřazeny.

Veškeré splaškové vody jsou zaústěny do stávající ČOV. Dešťové vody z rodinných domků budou svedeny na terén, nebo do dešťových zdrží a použity ke kropení zahrad. Dešťové vody z komunikací budou svedeny uličními vpusty do kanalizace.

## **Hydrotechnické výpočty**

Specifická potřeba vody dle Směrnice č.9 MLVH ČSR ze dne 20.7.1973, včetně vybavenosti je 170 l/os/d. Při výpočtu počtu obyvatel je uvažováno 3 - 4 ekvivalentní osoby na rodinný domek.

## **Nárůst**

Lokalita 2/1 I. Etapa 3 RD 10 EO x 170 l/d = 1 700 l/d

	10 apartmá	70 EO x 170 l/d	= 11 900 l/d
	1 restaurace	5 zaměstnanců x 80 l/zam. 120 jídel x 25 l/jídlo 10 koní x 60 l/d	= 4 000 l/d
<hr/>	II. Etapa	9 RD	31 EO x 170 l/d = 5 270 l/d
			22 870 l/d

Průměrná denní potřeba :

$$Q_p = 22\,870 \text{ l/d} = 0,265 \text{ l/s}$$

Max. denní potřeba:

$$Q_m = 22\,870 \times 1,5 = 34\,305 \text{ l/d} = 0,397 \text{ l/s}$$

Max. hodinová potřeba:

$$Q_h = (34\,305/24) \times 1,8 = 2\,573 \text{ l/h} = 0,715 \text{ l/s}$$

Roční potřeba :

$$Q_{\text{rok}} = 22,870 \times 365 = 8\,348 \text{ m}^3/\text{rok}.$$

### **Vodovod**

V první etapě je řešeno 10 apartmánů, 3 rodinné domy a objekt pro ustájení koní, restauraci, správu a zázemí areálu. Druhá etapa řeší 9 rodinných domů. Zásobování vodou je řešeno pro obě etapy společně, všechny objekty budou napojeny na vodovodní zásobní řad.

Nově navržený zásobní řad prochází pod navrhovanou komunikací a bude zaokružován na stávající vodovod v obci.

Pro lokalitu 2/1 je dle Změny č.2 ÚPnO Horní Dvořiště nutno posílit stávající vodní zdroje, proto je na pozemku rodinného domu č. 2 navržen nový vrt.

### **Zásobování teplem**

Protože lokalita není plynofikována, ani není k dispozici centrální zdroj tepla, budou stavby v ploše 2/1 vytápěny individuálně, přičemž upřednostňovány budou ekologicky šetrné způsoby vytápění a využití obnovitelných zdrojů energie.

### **Zásobování elektrickou energií**

Napojení lokality 2/1 na rozvod elektrické energie se soudobým příkonem 434.4kW je navrženo ze stávající upravené zděné trafostanice „3 – HORNÍ DVOŘIŠTĚ – OBEC“ a z nově navržených trafostanic „11 – kiosková do 630 kVA“ a 7 – ST do 400kVA“ osazených dle ÚPO Horní Dvořiště. Nová trafostanice „11“ bude přemístěna cca 200m severovýchodně k západnímu okraji lokality 2/1 (viz změna č.2 ÚPO Horní Dvořiště) a z důvodu navýšení příkonu z 223.3 kW na 434.4kW nahrazena kioskovou trafostanicí do 630 kVA. Nová trafostanice „11 – kiosková do 630 kVA“ bude napojena na rozvod elektrické energie ze stávajícího kmenového vedení 22 kV „DVOŘIŠTĚ“ kabelovým svodem VN 22 kV z úsekového odpojovače navrženého v rámci změny č.2 ÚPO Horní Dvořiště. Nová trafostanice „7 – ST do 400 kVA“ bude napojena na rozvod elektrické energie ze stávajícího kmenového vedení 22 kV „DVOŘIŠTĚ“ odbočkou přes úsekový odpojovač. Nové trafostanice musejí být přístupné z účelové komunikace. Z důvodu hlučnosti bude venkovní trafostanice ST umístěna v minimální vzdálenosti 30m od objektů chráněné zástavby. Napojení plochy 2/1 bude provedeno z výše uvedených trafostanic zemními kabely uloženými v zemních rýhách. Vytápění lokality je z převážné části elektrickou energií.

### **PROPOČET PŘÍKONU LOKALITY :**

Ze stávající upravené zděné trafostanice „3-HORNÍ DVOŘIŠTĚ-OBEC“ a z nově navržených trafostanic „11-kiosková do 630kVA a 7-ST do 400kVA“ bude v první etapě napojeno 10 apartmánů, 3RD a objekt restaurace s ustájením koní. Ve druhé etapě bude napojeno 9RD.

Soudobý příkon 1 RD, BJ – VT dle ČSN 33 2130-Z2 – 11 kW.

### Instalovaný příkon

Vysoký tarif – 10 apartmánů a 2BJ x 14 kW/apartmán	140.00 kW
12 RD x 11kW/RD	132.00 kW
restaurace s ustájením koní	100.00 kW
Příprava TUV – 10 apartmánů a 2BJ x 4 kW/apartmán	40.00 kW
12 RD x 2kW/RD	24.00 kW
restaurace s ustájením koní	15.00 kW
Elektrické vytápění – 10 apartmánů a 2BJ x 7.5 kW/apartmán	150.00 kW
4 RD x 15kW/RD	60.00 kW
restaurace s ustájením koní	60.00 kW
<hr/>	
Celkem instalovaný příkon	721.00 kW

### Soudobý příkon

Vysoký tarif – apartmány + RD – 272kW x 0.35	95.20 kW
restaurace s ustájením koní – 100kW x 0.6	60.00 kW
Příprava TUV – 79 kW x 0.8	63.20 kW
Elektrické vytápění – 270 kW x 0.8	216.00 kW
<hr/>	
Celkem soudobý příkon	434.40 kW

### Veřejné osvětlení

Osvětlovací body veřejného osvětlení budou rovnoměrně rozmístěny podél frekventovanějších tras v lokalitě. Napojení bude provedeno v návaznosti na stávající rozvody VO v obci, případně z nových napáječů VO, zřízených u nových trafostanic. Rozvody VO budou provedeny kabely uloženými v zemních rýhách. Svítidla budou stožárová, bezpaticová, výšky cca 5 m, bez výložníků.

## **7. Veřejná prostranství**

V ploše 2/1 je navrženo veřejné prostranství - prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru – jeho výměra musí být minimálně 2175m<sup>2</sup>, situované bude v severní části lokality. Bude tvořeno hřišti, sportovišti, oddechovými a relaxačními plochami, dětskými herními prvky. Pro zajištění prostupnosti krajiny budou mít místní, obslužné a účelové komunikace, stejně jako chodníky a sjízdne chodníky zachován veřejný přístup.

## **8. Doporučení dalšího postupu předprojektové a projektové přípravy**

Územní studie prověřuje způsob využití zastavitelné plochy Horní Dvořiště 2/1, vymezené Změnou č. 2 ÚPO Horní Dvořiště pro plochy smíšené obytné a plochy veřejných prostranství.

Do podrobnosti měřítka 1:1000 je rozpracováno uspořádání území, jednotlivých stavebních pozemků a umístění objektů na nich. Navržen je dopravní systém, systém zeleně, veřejná prostranství a základní řešení technické infrastruktury. Vše včetně základních regulačních zásad.

Organizace území do dvou etap umožňuje postupnou realizaci stavebních aktivit v lokalitě.

Pro další postup doporučuji :

- po schválení možnosti využití ÚS pořizovatelem vložit data o této územní studii do evidence ÚPČ
- plošné a prostorové uspořádání pozemků využít pro zhotovení geometrického plánu
- majetkoprávně vypořádat pozemky v rámci reparcelace
- zpracovat dokumentace pro vydání územních rozhodnutí a následně stavebních povolení dopravní a technické infrastruktury (jejíž realizace – v souladu s platnou ÚPD obce - vytváří předpoklad pro další výstavbu)
- zpracovat dokumentace pro jednotlivé stavby v území, nebo jejich soubory, získat potřebná správní rozhodnutí.