

ÚZEMNÍ STUDIE
ČESKÁ KUBICE
Horní Folmava – Za školou
lokality 25

objednatel	Obec Česká Kubice
pořizovatel	Městský úřad Domažlice, odbor výstavby a územního plánování
zpracovatel studie	Ing. arch. Petr Tauš, autorizovaný architekt ČKA 01041

datum	10/2021
-------	---------

Základní údaje

objednatel: Obec Česká Kubice
pořizovatel: Městský úřad Domažlice, odbor výstavby a územního plánování
zpracovatel studie: Ing. arch. Petr Tauš, autorizovaný architekt ČKA 01041
UrbioProjekt®, Bělohorská 4564/3, 30164 Plzeň, www: urbioprojekt.cz
zpracoval: - urbanistická a architektonická koncepce: Ing. Arch. Petr Tauš
- dopravní řešení: konzultace Boula IPK, s.r.o.
- technická infrastruktura: Ing. Petr Leitl
- digitální zpracování: Ing. Tomáš Křivanec

Obsah dokumentace:

Textová část

- a) vymezení řešeného území
- b) širší vztahy
- c) limity řešeného území
- d) urbanistická koncepce
- e) dopravní obsluha řešeného území
- f) technická infrastruktura
- g) parcelace pozemků
- h) regulace využití území
- i) regulační prvky
- j) postup pořízení a vyhodnocení projednání
- k) vypořádání stanovisek

Grafická část

- 1) širší vztahy
- 2) parcelace území
- 3) dopravní infrastruktura
- 4) technická infrastruktura
- 5) regulačních prvky

Dokladová část

- CETIN
- ČEZ distribuce
- ČEZ Telco Pro Service
- ČEZ ICT

TEXTOVÁ ČÁST

Důvody pořízení

Územní studie byla pořízena z podnětu Obce Česká Kubice. Důvodem pro pořízení studie je požadavek obce na vyřešení koncepce využití pozemků v zastavitelné ploše vymezené územním plánem obce Česká Kubice jako lokalitay 25. Studií řešené pozemky jsou v majetku Obce Česká Kubice.

a) vymezení řešeného území

Řešené území se nachází na pozemcích p.č. 12/11; 12/32 v katastrálním území Horní Folmava (634565).

Dopravní řešení (napojení na stávající místní komunikaci zasahuje mimo řešené území pozemky p.č. 12/10; 12/29; 12/34 v katastrálním území Horní Folmava (634565).

b) širší vztahy

Z hlediska širších vztahů se jedná o lokalitu ležící jižně od historického centra Folmavy. Na východě je vymezeno místní komunikací, na západě pak lesní a krajinnou zelení na svahu vymezejícím údolní nivu Teplé Bystřice. Na severu navazuje území na smíšenou zástavbu obytného charakteru, na jihu je územním plánem vymezená plocha pro komerční využití.

c) limity řešeného území

- vzdálenost 50 metrů od okraje lesa
- vedení VN 22 kV protínající severovýchodní cíp řešeného území
- územním plánem navržená transformační stanice
- rozvodí dělicí řešené území do dvou lokálních povodí

d) urbanistická koncepce

Řešená lokalita leží v jihozápadní části sídla horní Folmava při místní komunikaci směřující k hraničnímu přechodu. Lokalita je na východě vymezena místní komunikací, na severu stávající zástavbou, na jihu zastavitelnou plochou s komerčním využitím a na západě lesním porostem na svahu nad údolní nivou teplé Bystřice.

V urbanistické koncepci je zohledněna vzdálenost 50 metrů od okraje lesa a možnosti stávajícího dopravní napojení (je provedeno z místní komunikace a využita je stávající obslužná komunikace na severním okraji řešené lokality. Obslužné komunikace jsou navrženy jako dvě

kolmé na stávající místní komunikaci, propojené dvěma příčkami rovnoběžnými s stávající místní komunikací. Komunikace podél lesního porostu je vedena ve vzdálenosti cca 36 metrů od hranice lesa . V pásmu 50 metrů je tak jak vlastní obslužná komunikace v šíři 8 metrů, tak i nezastavitelná část stavebních pozemků v šíři 6 metrů. Plocha mezi komunikací a lesním porostem je ponechána jako veřejná zeleň, další plocha veřejné zeleně je vymezena v ochranném pásmu vedení VN křižujícím severovýchodní část řešené lokality. Stavební pozemek oddělený vedením VN od souvislé zástavby je ponechán jako územní rezerva pro občanské vybavení obce.

Do plochy veřejné zeleně na severním okraji řešené lokality je navrženo umístění transformační stanice navržené v územním plánu. Umístění bylo územní studií upřesněno tak, aby byla transformační stanice přístupná z navržené obslužné komunikace.

V souběhu s místní komunikací je vedena nezaměřená trasa spojového kabelu. Regulační čára určující možné zastavení je tak vymezena ve vzdálenosti 2 metry od kabelu, minimálně však 6 metrů od hranice stavebního pozemku (bude před výstavbou ověřeno po vytýčení trasy spojového kabelu).

Podmiňující investice

- vodovodní přívaděč od vodovodního řadu u ČOV v údolí Teplé Bystřice
- výhledové propojení vodovodního systému jižním směrem na stávající vodovodní systém v zástavbě u hraničního přechodu
- kanalizační řad ze západní části území do ČOV v údolí Teplé bystřice
- kanalizační řad v místní komunikaci jižním směrem do stávajícího kanalizačního systému u hraničního přechodu

e) dopravní obsluha řešeného území

Dopravní obsluha řešeného území je zajištěna obslužnou komunikací zklidněnou kategorie D1. Tato komunikace odbočuje z místní komunikace při západním okraji řešeného území , prochází celým řešeným územím a na místní komunikaci se napojuje přes stávající obslužnou komunikaci na severovýchodním okraji řešeného území. V řešeném území jsou komunikace vedené ve východozápadním směru propojeny dvěma komunikacemi v severojižním směru. Komunikace jsou zokruhovány, je tak zajištěna dopravní obslužnost pro údržbu, složky IZS, a to i při nepředvídané události omezující průjezd některou částí obslužné komunikace.

V urbanistickém řešení je navržena komunikace (lokalita **29**) pro případné dopravní propojení do sousední zastavitelné plochy označené v územním plánu jako lokalita **36**. Tato komunikace je ponechána jako územní rezerva, bude realizována v případě potřeby propojení realizovat.

Obslužné komunikace lokality je navržena v kategorii D1 (zklidněné komunikace - obytná zóna) v šířce mezi zástavbou **8,0 m**. Zeleň – 2,75 m (příp. parking - 2,5 m), vozovka – 3,5 m, zeleň 1,75 m. Šířkové uspořádání hlavní obslužné komunikace do lokality bude umožňovat bezpečné míjení protijedoucích vozidel.

Návrh je proveden na základě ČSN 73 6101, 73 6102 a 73 6110 a ČSN EN 13108-1.

Komunikace se navrhuje:

komunikace obytné zóny D1.

560 metrů – nejvzdálenější místo leží 280metrů od křižovatky s místní komunikací

Prostor sjezdů na soukromé pozemky novostaveb rodinných domů musí umožňovat odstavení minimálně dvou osobních vozidel před vjezdovými vraty aniž by vozidla zasahovala do prostoru vozovky (rozměr sjezdu minimálně 5 x 5 metrů). Vjezdová vrata osadit minimálně 5 metrů od hrany komunikace. Jestliže se vrata budou otvírat směrem ke komunikaci, je třeba zvětšit délku odsazení o délku vrat při otevření.

f) technická infrastruktura

Jako podklad pro návrh koncepce technické infrastruktury byly použity údaje správců sítí:

- ČEZ Distribuce,
- ČEZ Telco Pro Service
- ČEZ ICT Services
- CETIN (zařízení spojů)

a údaje o trasách vodovodů a kanalizací z mapového portálu obce Česká Kubice.

f1) zásobování vodou

Stávající vodovodní řad leží mimo řešené území. Hlavní přivaděč prochází při toku Teplé Bystřice souběžně s kanalizačním řadem do ČOV. Z tohoto řadu je navrženo připojení řešeného území krátkým přivaděčem. Rozvod vodovodu v řešeném území je navrženo v obslužných komunikacích s propojením v ploše veřejné zeleně u trasy vedení VN a ve stávající místní komunikaci. Na vodovodu budou osazeny hydranty, přednostně v plochách veřejné zeleně.

Jako výhledové řešení je doporučeno vodovod zokruhovat napojením na stávající vodovodní systém při hraničním přechodu. Tím bude zajištěno zásobování vodou i v přilehlé zastavitelné ploše označené v územním plánu **36**.

Vodovodní řad bude proveden z PE potrubí o minimální dimenzi DN80. Na rozvodu vody budou osazeny hydranty.

f2) odkanalizování

Stávající stav

Pro návrh odvádění splaškových gravitačně je základním limitem výškové utváření terénu s lokálním rozvodím, které dělí území na západní a východní část.

V řešeném území ani v jeho sousedství nejsou v současnosti dostupné řady splaškové kanalizace. Nejbližší dostupná kanalizace leží v údolí Teplé Bystřice západně od řešeného území (hlavní kanalizační řad do ČOV). Další možnost napojení na stávající kanalizaci je jižním směrem do kanalizace v místní komunikaci v zástavbě u hraničního přechodu.

Navržené řešení

Je navrženo odvádění splaškových vod dvěma oddělenými systémy. Ve východní části kanalizací vedenou v obslužných komunikacích a ve stávající místní komunikaci na jih do stávajícího kanalizačního systému (tento řad v budoucnu obslouží i sousední zastavitelnou plochu vymezenou v územním plánu jako lokalita **36**). Západní část území bude odkanalizována dvěma kanalizačními řady na ČOV v údolí Teplé bystřice. Z jihozápadní části bude řad veden zčásti plochou veřejné zeleně (přesná trasa bude určeno po výškovém zaměření terénu), oba řady se pak spojí na hranici ploch veřejné zeleně s lesním pozemkem.

Odvádění srážkových vod

Podle změny § 5 odst. 3 vodního zákona č. 254/2001 Sb. (od 1.2.2021: „..... je stavebník povinen zabezpečit omezení odtoku povrchových vod vzniklých dopadem atmosférických srážek na tyto stavby *akumulací a následným využitím*, popřípadě vsakováním na pozemku, výparem, anebo, není-li žádný z těchto způsobů omezení odtoku srážkových vod možný nebo dostatečný, jejich zadržováním a řízeným odváděním nebo kombinací těchto způsobů.“

Srážkové vody budou v území přednostně akumulovány (možné je i jejich jímání a využívání pro zálivku, případně i jako užitková voda například pro splachování WC a podobně) případně vsakovány přímo na stavebních pozemcích. Zpevněné části zklidněné obslužné komunikace budou provedeny v dlažbě, která umožní vsak srážkových vod. Vzhledem ke sklonitosti terénu lze předpokládat že přívalové srážky z východní části řešeného území, které nezvládne terén vsáknout, odtečou do stávající stružky při místní komunikaci. Ze západní části řešeného území se vsáknou v plochách veřejné zeleně mezi zástavbou a lesním pozemkem, případně přes něj stečou do Teplé Bystřice.

Pro případ vydatných srážek nebo když podloží nebude schopno srážkové vody pojmout i pro havarijní případy z akumuláčnických jímek a zasakovacích objektů je navržena v souběhu se

splaškovou kanalizací dešťová kanalizace.

Srážkové vody je možno využít k napájení vodních ploch s akumulací a okrasnou funkcí na trase dešťové kanalizace v ploše veřejné zeleně označené **25** (bude řešeno v podrobnější dokumentaci parkové úpravy veřejné zeleně).

f3) zásobování elektřinou

Přípojka, transformační stanice

V současné době rozvody nízkého napětí jsou přivedeny k okraji zastavované lokality.

Návrh není možné napojit jako celek ze stávajícího rozvodu nn. Napojení bude řešeno novým kabelovým rozvodem přímo z trafostanice, která je na okraji řešené lokality – TS-21 dle UP. Trafostanice bude přezbrojena-vyměněna za novou TS po vyčerpání rezervy možného napojení z jejího rozvaděče nn přes novou přechodovou skříň RIS.

Pro napojení navržených stavebních parcel bude nutné vybudovat rozvodné zařízení distribuční soustavy – investice ČEZ. Toto bude následně řešeno smlouvou mezi investorem lokality a ČEZ.

Ochranná pásma stávajících zařízení

Stávající vedení VN 22kV prochází lokalitou a ochranné pásmo bude výstavbou respektováno. Stožáry VO budou umístěny mimo ochranné pásmo VN.

Rozvody nízkého napětí

Stávající stav

V současné době jsou rozvody nízkého napětí v okolí řešené lokality kabelové a venkovní. Vlastní lokalita není vybavena rozvodnou sítí nn 0,4 kV.

Navržené řešení

Pro napojení navrhované zástavby, která je v ucelené lokalitě, je navržen rozvod zemními kabely. Bude vybudován rozvod napojený kabelovým zemním vedením z rozvaděče nn TS-21, přes pojistkovou skříň RIS1, s propojením se stávajícím rozvodem nn a zasmyčkováno do kabelové rozpojovací skříň RIS2 na opačném okraji lokality. Distribuční rozvody budou provedeny kabely smyčkovánými mezi navrženými rozpojovacími skříněmi RIS1, RIS2 a pilířky s jednotlivými přípojkovými skříněmi typu SS100, SS200 na hranicích stavebních parcel. Pilířky pro elektroměrové rozvaděče budou umístěny v oplocení objektů. Kabelové vedení bude respektovat platné normy a prostorové uspořádání podzemních inženýrských sítí. Úprava a vybudování nových rozvodů nn budou předmětem samostatné investice rozvodného závodu ČEZ.

Energetická bilance

návrh:

23 ks RD...á 3x25A.....součet bez soudobosti.....575A

Veřejné osvětlenímax.....0,9kW

f4) veřejné osvětlení

Stávající stav

V současné době je v blízké zastavěné okrajové části obce stávající veřejné osvětlení. Navržený výkon nových svítidel je navrženo napájet z nového RVO a propojit na stávající rozvod VO v obci.

Navržené řešení

Osvětlení navržených komunikací bude řešeno kabelovým rozvodem s napojením ze stávajícího sloupu veřejného osvětlení s propojením na stávající rozvod. Osvětlení stávajících komunikací bude upraveno a doplněno.

Osvětlení komunikací MK – D1(v třídě P4) je navrženo i svítidly se sodíkovými výbojkami 50W, (případně LED zdroji cca20W) na stožárcích výšky do 6 m. Návrh osvětlení je proveden na základě normy ČSN-EN 13201-1a2 „Osvětlení pozemních komunikací“.

Umístění nových stožárů je navrženo ve výkresu osvětlení a je třeba dodržet minimální vzdálenost stožárů 0,5m od okraje vozovky v případě jejího oddělení chodníkem s obrubou.

f5) zásobování teplem

Tepelné zásobování bude řešeno individuálně pro jednotlivé objekty (rodinné domy) tepelnými čerpadly. Jako doplňkový zdroj tepla je možno v rodinných domech využívat tepelné zdroje spalující pevná paliva. Podmínkou je zařízení plnicí požadavky na zachování kvality ovzduší, přednostně je doporučeno využití dřevní hmoty (dřevo, pelety apod.).

Pro přípravu teplé užitkové vody je možno využít i sluneční kolektory.

f6) spoje

Z území řešeném studií se nachází podél místní komunikace na východním okraji řešeného území metalický kabel spojů. Výstavba veškerých objektů bude možná na stavebních pozemcích **1, 2, 3, 4 a 28** až ve vzdálenosti 2 metry od trasy kabelu. Při zemních pracích (přípojky inženýrských sítí, oplocení...) bude kabel vytýčen správcem a provedena opatření na jeho ochranu. Dotčené pozemky budou zatíženy služebností..

Pro napojení navrhované zástavby je navrženo vybudovat slaboproudé sdělovací rozvody,

kteře budou navrřeny provozovatelem sítě (CETIN), návrh bude dle konkrétních požadavků na připojení. Kabelové vedení bude respektovat platné normy a prostorové uspořádaní podzemních inřenýrských sítí a bude vedeno samostatnými chráničkami v souběhu s rozvodem nn a v.o. s minimálním odstupem 0,4m od silových kabelů.

Spojové sítě v řešené lokalitě budou realizovány podle zájmu investorů, je však vhodné při výstavbě komunikaci vytvořit technické podmínky pro možnost uložení sdělovacího vedení (současné trendy vedou k bezdrátovému připojení telekomunikací sítěmi 3G a vyššími). Současně je vhodné vytvořit podmínky i pro vedení rozvodu pro řešení „SMART CITY“ (uložení optických chrániček s odbočkami ke každému osvětlovacímu stožáru pro budoucí realizaci).

f7) nakládání s odpady

Vzhledem k charakteru využití řešené lokality lze při jejím využití předpokládat pouze vznik odpadu odpovídající obytné funkci. Nakládání s odpadem tak bude řešeno v souladu s praxí využívanou v obci Česká Kubice.

Směsný domovní odpad bude shromařďován nádobách umístěných u jednotlivých rodinných domů a svážen pověřenou firmou k následné likvidaci.

Pro sběr tříděného odpadu budou ploše veřejného prostranství u obsluřné komunikace vymezena místa pro umístění nádob pro oddělené soustřeďování papíru, plastů, skla, kovů, biologicky rozložitelných odpadů (BRO), jedlých olejů a tuků.

Nebezpečný odpad bude soustřeďován ve sběrném dvoře obce, případně v kampani s následným odvozem.

g) parcelace pozemků

Navrřená parcelace vymezuje stavební pozemky a obsluřné komunikace zajišťující přístup na všechny stavební pozemky a umožňující uložení sítí technické infrastruktury. Stavební pozemky je možno sloučit do větších případně jejich dělení upravit. Podmínkou je zachovat vymezení koridoru obsluřné komunikace a technické infrastruktury, řádný ze stavebních pozemků nesmí být rozlohou menší než 800 m².

Území je rozděleno na 23 stavebních pozemků (označení **1 – 23**) o průměrné ploše 1 213 m² (1033 až 1427 m²). Všechny stavební pozemky jsou přístupné z obsluřné komunikace v řešeném území zokruhované.

Vymezena je plocha pro zatím nespecifikovanou občanskou nebo obdobnou vybavenost obce.

Označení	Plocha (m ²)	Využití
1	1 239	Stavební pozemek
2	1 247	Stavební pozemek
3	1 257	Stavební pozemek
4	1 033	Stavební pozemek
5	1 160	Stavební pozemek
6	1 152	Stavební pozemek
7	1 180	Stavební pozemek
8	1 180	Stavební pozemek
9	1 180	Stavební pozemek
10	1 180	Stavební pozemek
11	1 093	Stavební pozemek
12	1 161	Stavební pozemek
13	1 247	Stavební pozemek
14	1 281	Stavební pozemek
15	1 311	Stavební pozemek
16	1 328	Stavební pozemek
17	1 427	Stavební pozemek
18	1 215	Stavební pozemek
19	1 189	Stavební pozemek
20	1 190	Stavební pozemek
21	1 191	Stavební pozemek
22	1 191	Stavební pozemek
23	1 195	Stavební pozemek
24	4 529	Obslužná komunikace
25	9 564	Veřejná zeleň
26	362	Veřejná zeleň
27	884	Veřejná zeleň
28	1 753	Občanská vybavenost
29	397	Komunikace (rezerva)
	27 888	Celkem stavební pozemky
	10 809	Celkem veřejná zeleň
	45 334	Celkem řešené území

Stavební pozemky vymezené územní studií je možno slučovat do větších případně dělit na menší. Možné je i jiné rozdělení pozemků za podmínky, že zůstane zachován koridor obslužné

komunikace a studií vymezené plochy veřejných prostranství. Minimální přípustná velikost stavebního pozemku činí 800 m².

Plochy veřejných prostranství

V území jsou vymezeny tři plochy veřejné zeleně plnící požadavky §7, odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 v platném znění. Označeny jako lokality **25, 26 a 27**. V těchto plochách budou umístěny i kontejnery na tříděný odpad.

Bilance ploch

Stavební pozemky celkem	2,7888 ha
Požadavek §7, odst. 2 vyhlášky 501/2006 na veřejnou zeleň	1 394 m ²
Navržená velikost veřejných prostranství mimo komunikace	10 809 m ²

Návrh vyhovuje požadavkům vyhlášky 501/2006 v platném znění.

h) regulace využití území

Urbanistický regulativ

Územní plán stanovuje pro využití řešeného území základní urbanistický regulativ ploch smíšených obytných ve znění:

Plochy smíšené obytné

1. Hlavní využití-plochy jsou určeny pro bydlení venkovského charakteru spojené s hospodářským využitím pozemků a objektů
2. Přípustné využití-v plochách je přípustné umístit'ovat:
 - obytné nízkopodlažní objekty
 - garáže a další vedlejší objekty pro obsluhu tohoto území
 - zařízení občanské vybavenosti a sportu
 - veřejná prostranství
 - zařízení dopravní a technické infrastruktury pro obsluhu těchto ploch
 - pozemky pro individuální rekreaci splňující podmínky § 20, odst. 4 a 5 vyhlášky č. 501/2006 Sb. v platném znění
3. Podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umístit'ovat:
 - zařízení zemědělské malovýroby a chov drobného zvířectva, pokud nenarušuje obytné prostředí sousedů
 - zařízení drobné a nezávadné výroby, řemeslné výroby a služeb a zařízení soukromého podnikání za podmínky, že nenarušují obytnou funkci a využití okolních pozemků v dosahu možného

ovlivnění

4. Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné umísťovat:

- pozemky pro stavby a zařízení v rozporu s odstavci 2. a 3.

5. Podmínky prostorového uspořádání

- maximální podíl zastavění 40%

- maximální výška zástavby - ve stávajícím zastavěném území odpovídající okolní zástavbě
- v nových rozvojových plochách dle doplňující regulace
zastavitelných ploch

Doplňující regulace lokality **25** (územní studií řešená plocha) dle územního plánu

Lokalita 25

Funkční využití	Plochy smíšené obytné	
Prostorová regulace	Maximální podíl zastavění	40 %
	Minimální podíl zeleně	30 %
	Maximální výška objektů	- dvě nadzemní podlaží s možností využití podkroví
Limity využití	- vzdálenost 50 metrů od okraje lesa	
Specifické podmínky	- využití podmíněno výjimkou ze vzdálenosti 50 metrů od okraje lesa - požadováno zpracování územní studie	

Územní studie tuto regulaci dále upravuje vzhledem k místním podmínkám:

maximální výška zástavby – jedno nadzemní podlaží s možností využití podkroví

maximální podíl zastavění – 30 %

minimální podíl zeleně – 50 %

Maximální podíl zastavění a minimální podíl zeleně územní studie upřesňuje s ohledem na charakter výstavby, rodinné domy, a velikost stavebních pozemků tak, aby bylo zajištěno v lokalitě kvalitní bydlení i z hlediska utváření prostor a v souladu se stávající zástavbou navazující na řešené území.

Vymezení pojmů

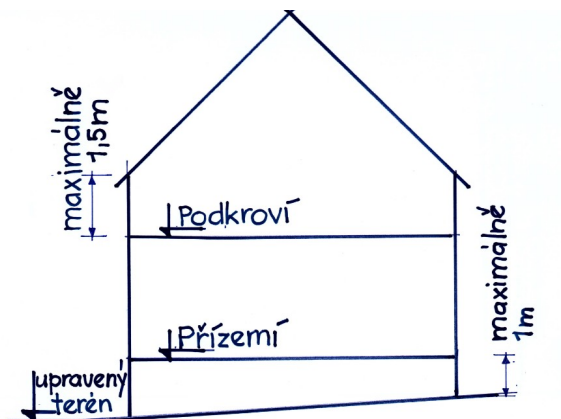
Maximální podíl zastavění – podíl všech ploch zastavěných stavbami vyžadujícími stavební povolení nebo ohlášení na pozemku k celkové ploše pozemku vyjádřený v procentech, zastavěnou plochou se rozumí průmět všech částí stavby do půdorysné roviny, součástí zastavěných ploch nejsou zpevněné plochy

Minimální podíl zeleně – podíl všech ploch zeleně na pozemku k jeho celkové ploše vyjádřený v procentech

Maximální výška zástavby v podlažích – maximální počet nadzemních podlaží, nadzemní podlaží

může být umístěno maximálně 1 metr nad nejvýše položeným terénem v sousedství stavby

Podkroví – prostor vestavěný do střešní konstrukce přičemž výška šikmé části stropu začíná maximálně 1.5 metru nad podlahou tohoto prostoru



Architektonický regulativ

výška zástavby – jedno nadzemní podlaží s možností využití podkroví

Udává počet nadzemních podlaží stavby, úroveň přízemí leží maximálně 1 m nad nejvyšší úrovní terénu přilehlého ke stavbě.

zastřešení – střechy sklonité, minimální sklon 30°

krytina – drobně členěná

oplocení – v kontaktu s veřejně přístupnými prostory o maximální výšce 1,5 metru, vyloučeno je oplocení drátěným pletivem. Ostatní oplocení mezi stavebními pozemky a do volné krajiny bez materiálového omezení o maximální výšce 2 metry. Oplocení je možné doplnit zelení, nebo nahradit živým plotem.

i) regulační prvky

stavební čára nepřekročitelná –

Linie udávající minimální vzdálenost staveb na stavebním pozemku od jeho hranice. Pro hranici stavebního pozemku s obslužnou komunikací je stanovena ve vzdálenosti 6 metrů od hranice pozemku, pro ostatní hranice stavebních pozemků ve vzdálenosti 4 (3) metry tak, aby byla s rezervou zajištěna minimální vzájemná vzdálenost stavebních objektů 7 metrů (umožňuje umístění oken obytných prostor ve fasádě bez omezení sousedem).

Stavební čára je závazná pro hlavní objekty (rodinné domy), pro ostatní vedlejší objekty (např. Garáže, kůlny, zahradní altány, skleníky, bazény do 40 m² apod.) platí podmínky stanovené v

§ 25 vyhlášky 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území v platném znění.

Stavební čáry jsou vymezeny v grafické příloze **5-regulační prvky** včetně číselného údaje vzdálenosti od hranice pozemku v metrech.

j) postup pořízení a vyhodnocení projednání

Koncepce řešení územní studie byla v průběhu zpracování průběžně projednávána s obcí Česká Kubice. Po dokončení návrhu územní studie byl návrh předán pořizovateli. Ten v průběhu měsíců srpna a září 2021 vyzval vybrané dotčené orgány k uplatnění stanovisek.

Připomínky dotčených orgánů byly zpracovány do pokynů k úpravě návrhu ÚS před schválením možnosti využití. návrh územní studie byl poté upraven v souladu s vypořádáním stanovisek (viz kapitola „**k) vypořádání stanovisek**“).

k) vypořádání stanovisek

Stanoviska uplatněná k návrhu územní studie:

A. Stanovisko MěÚ Domažlice, odbor životního prostředí, ze dne 1.9.2021

1. V předloženém návrhu územní studie není navržena dešťová kanalizace.

Vzhledem k tomu, že studie neobsahuje žádné hydrogeologické posouzení o možnosti zasakování, je nutné v dané lokalitě řešit i stavbu dešťové kanalizace (pro havarijní přepady z akumuláčnických jám a zasakovacích objektů). Toto je nutné řešit i s ohledem na časté přívalové deště, kdy zasakování nezajistí v plném rozsahu nakládání s těmito vodami, a to i v případě vhodného podloží pro zasakování. Doporučujeme na trase dešťové kanalizace navrhnout opatření k zadržení vody v krajině (průlehy, poldry, atd.)

Výhodnocení:

Požadavky dotčeného orgánu budou doplněny do řešení ÚS (textové i grafické části) a to do kapitol f2 – Dešťová kanalizace.

B. Policie ČR, Krajské ředitelství Plzeňského kraje, ze dne 17.8.2021

1. Požadujeme sjezdy na pozemky č. 1, 23 a 28 realizovat z prostoru navržené zklidněné komunikace (D1) nikoliv ze stávající místní komunikace (C) z důvodu minimalizace kolizních míst na místní komunikaci.

2. Za bezpečnostní deficit řešené lokality považujeme, že chybí chodníková návaznost na centrum obce Folmava, která by měla být dořešena, aby byl zajištěn bezpečný pohyb pěších například k autobusové zastávce.

Výhodnocení:

Požadavky dotčeného orgánu budou doplněny do technického řešení ÚS (textové i grafické části) a

to do kapitoly e) Dopravní obsluha řešeného území.

C. Povodí Vltavy s.p., ze dne 11.8.2021

1. Možnost vsakování srážkových vod z komunikací a stavebních pozemků bude v dalším stupni PD doložena hydrogeologickým posouzením vsakovacích poměrů v lokalitě.

V dalším stupni PD bude popsáno odvedení srážkových vod příkopem při místní komunikaci až ke koncovému recipientu, dále bude posouzeno množství srážkových vod odváděných příkopem s ohledem na kapacitu recipientu.

2. Upozorňujeme, že popis jednotlivých vymezených pozemků (str. 9 textové zprávy) neodpovídá výkresové části.

Vyhodnocení:

Požadavky dotčeného orgánu budou doplněny do řešení ÚS (textové i grafické části) a to do kapitol f2 – Dešťová kanalizace. Jedná se o obdobný požadavek MěÚ Domažlice, OŽP – lze vyřešit společně s požadavkem z bodu A1.

D. Požadavek pořizovatele

Provéřit, zda obec i pro tuto lokalitu uplatňuje požadavek na:

„Zastřešení – střechy sklonité s minimálním sklonem 30 stupňů“. Případně doplnit do ÚS.

GRAFICKÁ ČÁST

1 - širší vztahy	1 : 5 000
2 - parcelace území	1 : 1 000
3 - dopravní infrastruktura	1 : 1 000
4 - technická infrastruktura	1 : 1 000
5 - regulační prvky	1 : 1 000

DOKLADOVÁ ČÁST

Vyjádření o existenci sítí technické infrastruktury:

- CETIN
- ČEZ distribuce
- ČEZ Telco Pro Service
- ČEZ ICT