

ÚZEMNÍ STUDIE - SKRYTÍN



ÚZEMNÍ STUDIE, lokalita Skrytín, obec Dobkovice

PROJEKTANT: **ATELIER RUSO, Ing.arch. Milan RUSO, 12/2016**
Táborská 31,140 00 PRAHA 4
tel. 602 375 230, email: atelier.ruso@seznam.cz

SPOLUPRÁCE: Ing.arch. Veronika Papežová

A. Textová část

B. Výkresová část

A. Textová část

OBSAH:

1. Identifikační údaje
2. Základní údaje
 - 2.1. Výchozí podklady
 - 2.2. Důvody pořízení Územní studie
 - 2.3. Cíle pořízení Územní studie
3. Popis řešeného území
 - 3.1. Vymezení řešeného území
 - 3.2. Charakteristika řešeného území
 - 3.3. Současné využití ploch
 - 3.4. Ochranné pásma
 - 3.5. Stávající stavby, zeleň
4. Majetkoprávní vztahy
5. Urbanistický návrh
 - 5.1. Dopravní řešení
 - 5.2. Provozní řešení areálu
 - 5.3. Hlavní idea a základní momenty návrhu
6. Architektonický návrh
 - 6.1. Zámek
 - 6.2. Objekty v bezprostřední blízkosti zámku a drobná architektura
 - 6.3. Objekty ve volné architektonizované krajině
7. Regulativy a limity územního rozvoje
8. Souhrnný přehled navrhovaných kapacit
9. Dopravní infrastruktura
10. Technická infrastruktura
11. Úpravy ploch a prostranství
12. Péče o životní prostředí
13. Stanovení nových ochranných pásem
14. Veřejné prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření
15. Ochrana ZPF a PUPFL
16. Etapizace výstavby

B. Výkresová část

OBSAH:

1.	ŠIRŠÍ VZTAHY - ORTOFOTOMAPA	1:5000
2.	ŠIRŠÍ VZTAHY	1:6000
3.	ŠIRŠÍ VZTAHY - CESTY - VIZE	
4.	VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ	1:2000
5.	KATASTR	1:2000
6.	ORTOFOTOMAPA - ŘEŠENÉ ÚZEMÍ	
7.	ÚZEMNÍ PLÁN	1:2000
8.	STÁVAJÍCÍ OBJEKTY	1:2000
9.	SITUACE SE ZAKRESLENÍM LIMITŮ	1:2000
10.	ZAMĚŘENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ	1:2000
11.	ARCHITEKTONICKO - URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ	1:1000
12.	ARCHITEKTONICKO - URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ	1:2000
13.	TABULKA	
14.	ARCHITEKTONICKO - URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ ORTOFOTOMAPA	1:2000
15.	DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ	1:2000
16.	KONCEPCE ZELENĚ	1:2000
17.	ETAPIZACE VÝSTAVBY	1:2000
18.	INFRASTRUKTURA – orientační schéma	1:2000
19.	IDEOVÁ VIZE CÍLOVÉHO STAVU - AXONOMETRIE	

1. Identifikační údaje

Název akce:	Územní studie – obec Dobkovice – lokality SO.3 6a, SO.3 6b, SO.3 6c, SO.3 6d
Místo stavby:	soubor parcel v k.ú. Dobkovice – lokalita SKRYTÍN
Parcelní čísla:	666/1, 666/7, 1021, 716/2, 666/8, část 680/1, st.p.č. 78/1 a st.p.č. 143 v k.ú. Dobkovice
Charakter stavby:	Návrh osazení uvažovaných objektů a funkcí okolních ploch, včetně napojení a regulace, podklad pro architektonické studie, územní a stavební řízení pro jednotlivé objekty
Pořizovatel:	Úřad územního plánování OSU MM Děčín
Zadavatel:	Obec Dobkovice
Datum zpracování:	12/ 2016
Projektant:	Ing.arch. Milan Ruso ATELIER RUSO Táborská 31 140 00 Praha 4 ČKA 00430

2. Základní údaje

2.1. Výchozí podklady

- Zadání ÚzS – oddělení ÚÚP OSU MM Děčín
Ing. Zdeňka Zemanová
- Územní plán Dobkovice
(AUA - Agrouurbanistický ateliér Praha 6, Šumberova 8 - Ing. Stanislav Zeman)
vymezení území
- Katastrální mapa
- Polohopisné a výškopisné zaměření řešeného území (Geodetické práce – Vaněk, Hrubínova 174/10, 412 01 Litoměřice, GEOMAP s.r.o., Věšínova 11, Praha 10)

2.2. Důvody pořízení Územní studie

- Požadavek vyplývající z řešení ÚP Dobkovice
- Územní studie bude sloužit jako podklad pro řízené rozhodování při umísťování staveb v daném území

2.3. Cíle pořízení Územní studie

- Hlavním cílem ÚzS je prověřit možnosti využití vymezených zastavitelných a přestavbových ploch, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování v území, v souladu s platným ÚP Dobkovice
- Stanovit zásady organizace území zaměřené zejména na vymezení ploch pro novou zástavbu a funkční využití ostatních nezastavěných ploch
- Stanovit základní podmínky prostorového uspořádání pro navrhované objekty ve vztahu k okolní zástavbě a krajině
- Stanovit základní koncepci dopravy a infrastruktury v daném území

3. Popis řešeného území

3.1. Vymezení řešeného území

- Jedná se o soubor parcel v k.ú. Dobkovice, lokalita SKRYTÍN – viz. seznam parcel a projektová dokumentace

3.2. Charakteristika řešeného území

- Plocha vymezená k řešení má nepravidelný tvar, terén je velmi členitý, převážně svažité s výjimkou vstupního nádvoří zámku a hřiškové louky
- Plocha je protkána provozními komunikacemi z doby fungování bývalého rekreačního zařízení
- Na ploše se nachází objekt zámku SKRYTÍN v dezolátním stavu, v současné době probíhají zabezpečovací statické práce, ostatní objekty z doby fungování rekreačního zařízení již neexistují, s výjimkou železobetonové 2 podlažní hospodářské stavby v těsné blízkosti zámku a základů dřívějších staveb. Zůstaly také funkční části bývalé infrastruktury, zejména rozvody splaškové kanalizace s napojením do tříkomorového septiku a zdroj vody v prameništi s úpravou vody a vodojemem v nejvyšší části území. Na pozemku jsou hromady stavebního materiálu a suti a celkový dojem lokality je, tak jak se na ní podepsal zub času a zloději stavebních materiálů, velmi neutěšený a neodpovídající původní vznešenosti nyní zdevastovaného zámku a okolní malebné krajiny
- V současné době probíhá statické zajištění objektu zámku a péče o zeleň
- Území je součástí chráněné krajinné oblasti České Středohoří

3.3. Současné využití ploch

č.parc: 666/1, k.ú. Dobkovice, majitel: Hausenblas Martin, Brožíkova 164/6, Klíše, 40001 Ústí nad Labem, druh pozemku: trvalý travní porost, výměra 44798 m²

č.parc: 666/7, k.ú. Dobkovice, majitel: Hausenblas Martin, Brožíkova 164/6, Klíše, 40001 Ústí nad Labem, druh pozemku: vodní plocha, způsob využití: vodní nádrž přírodní, výměra 1851 m²

č.parc: 1021, k.ú. Dobkovice, majitel: Hausenblas Martin, Brožíkova 164/6, Klíše,

40001 Ústí nad Labem, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: jiná plocha, výměra 465 m²

č.parc: 716/2, k.ú. Dobkovice, majitel: Hausenblas Martin, Brožíkova 164/6, Klíše, 40001 Ústí nad Labem, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: ostatní komunikace, výměra 602 m²

č.parc: 666/8, k.ú. Dobkovice, majitel: ETERA, s.r.o., Brožíkova 164/6, Klíše, 40001 Ústí nad Labem, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: jiná plocha, výměra 574 m²

č.parc: 680/1, k.ú. Dobkovice, majitel: Hausenblas Martin, Brožíkova 164/6, Klíše, 40001 Ústí nad Labem, druh pozemku: trvalý travní porost, výměra 14918 m²

č.parc: st.78/1, k.ú. Dobkovice, majitel: Hausenblas Martin, Brožíkova 164/6, Klíše, 40001 Ústí nad Labem, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, výměra 304 m²

č.parc: st. 143, k.ú. Dobkovice, majitel: Hausenblas Martin, Brožíkova 164/6, Klíše, 40001 Ústí nad Labem, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, způsob využití: zbořeniště, výměra 107 m²

Na některých pozemcích je břemeno chůze, jízdy a vedení.

3.4. Ochranné pásma

- Normové odstupy od tras inženýrských sítí
- Vzdálenosti mezi jednotlivými objekty jsou dány stavebním zákonem v platném znění
- Ochranné pásmo lesa

3.5. Stávající stavby, zeleň (viz. výkres a foto)

- objekt zámku SKRYTÍN.
Původně historická vila, bez památkové ochrany, vystavěna v romantickém stylu poplatném dané lokalitě a době vzniku, v současné době zdevastovaná, probíhá záchrana kleneb, statické zajištění. Stávající zůstaly obvodové zdi a část stropů s krásnými klenbami.
- provozní objekt v těsné blízkosti zámku, železobetonový vyzdívaný 2 podlažní skelet, nepodsklepený. V současné době plní funkci skladu stavby a zařízení staveniště
- základy několika původních staveb tj. hospodářský objekt vedle provozního objektu a ostatní dílčí stavby v areálu

- drobná architektura – opěrné terénní zdi, betonový bazén s vlastním technologickým objektem, zpevněná rekreační plocha vedle bazénu, terénní schodiště
- zpevněné plochy s hromadami suti a stavebního materiálu
- objekty infrastruktury tj. vodojem s návazností na zdroj vody – prameniště a tříkomorový septik, včetně areálových rozvodů
- příjezdová silnice a vnitroareálové cesty – pojezdne a pro pěší
- pilíř elektro se 4 nově vytvořenými odběrovými místy

Zeleň

Stávající zeleň je neudržovaná, jedná se o následující plochy:

- louky a pastviny
- přestálý sad s ovocnými stromy
- náletové plochy
- plochy se vzrostlými lesními dřevinami
- několik solitérních dřevin v nejbližším okolí zámku
- zatravněná plocha fotbalového hřiště
- alej u cesty

Veškerá zeleň je většinou přestálá. V současné době probíhá nezbytná minimální odborná údržba zeleně s maximálním důrazem na zachování kvalitních stávajících dřevin. Vzniká návrh koncepce zeleně – v bezprostřední blízkosti zámku se počítá s úpravami vstupního nádvoří v geometrickém stylu (zeleň, vodní plocha, cesty). V širším okolí bude rehabilitován přírodní charakter krajiny.

4. Majetkoprávní vztahy

č	LV	k.ú.	č.parc.:	vlastník	adresa	výměra
1	145	Dobkovice	666/1	<i>Hausenblas Martin</i>	<i>Brožíkova 164/6, Klíše, 40001 Ústí nad Labem</i>	44798
2	145	Dobkovice	66/7	<i>Hausenblas Martin</i>	<i>Brožíkova 164/6, Klíše, 40001 Ústí nad Labem</i>	1851
3	145	Dobkovice	1021	<i>Hausenblas Martin</i>	<i>Brožíkova 164/6, Klíše, 40001 Ústí nad Labem</i>	465
4	145	Dobkovice	716/2	<i>Hausenblas Martin</i>	<i>Brožíkova 164/6, Klíše, 40001 Ústí nad Labem</i>	602
5	365	Dobkovice	666/8	<i>ETERA, s.r.o., Brožíkova 164/6, Klíše, 40001 Ústí nad Labem</i>	<i>Brožíkova 164/6, Klíše, 40001 Ústí nad Labem</i>	574
6	145	Dobkovice	680/1	<i>Hausenblas Martin</i>	<i>Brožíkova 164/6, Klíše, 40001 Ústí nad Labem</i>	14918

7	145	Dobkovice	st.78/1	<i>Hausenblas Martin</i>	<i>Brožíkova 164/6, Klíše, 40001 Ústí nad Labem</i>	304
8	145	Dobkovice	st.143	<i>Hausenblas Martin</i>	<i>Brožíkova 164/6, Klíše, 40001 Ústí nad Labem</i>	107

5. Urbanistický návrh

Urbanistická koncepce je dána tvarem a orientací lokality určeným územním plánem obce Dobkovice. Dále je formována Zadáním ÚzS. Řešení se částečně snaží využít stávající vlastnickou strukturu pozemků.

5.1. Dopravní řešení

Lokalita je napojena na lesní silnici vedoucí z obce Dobkovice k zámku Skrytín a na systém místních cest. Cesty využívají morfologii stávajícího svažitého terénu s maximální snahou vést cesty v místě historických cest a s minimem úprav. Většina cest je navržena pojezdných s prioritou pěšího provozu. Jednotlivé zóny areálu jsou napojeny na základní páteřní asfaltovou stávající komunikaci s dalším větvením, vždy podle specifické potřeby jednotlivých zón I, II, III a objektů umístěných v těchto zónách.

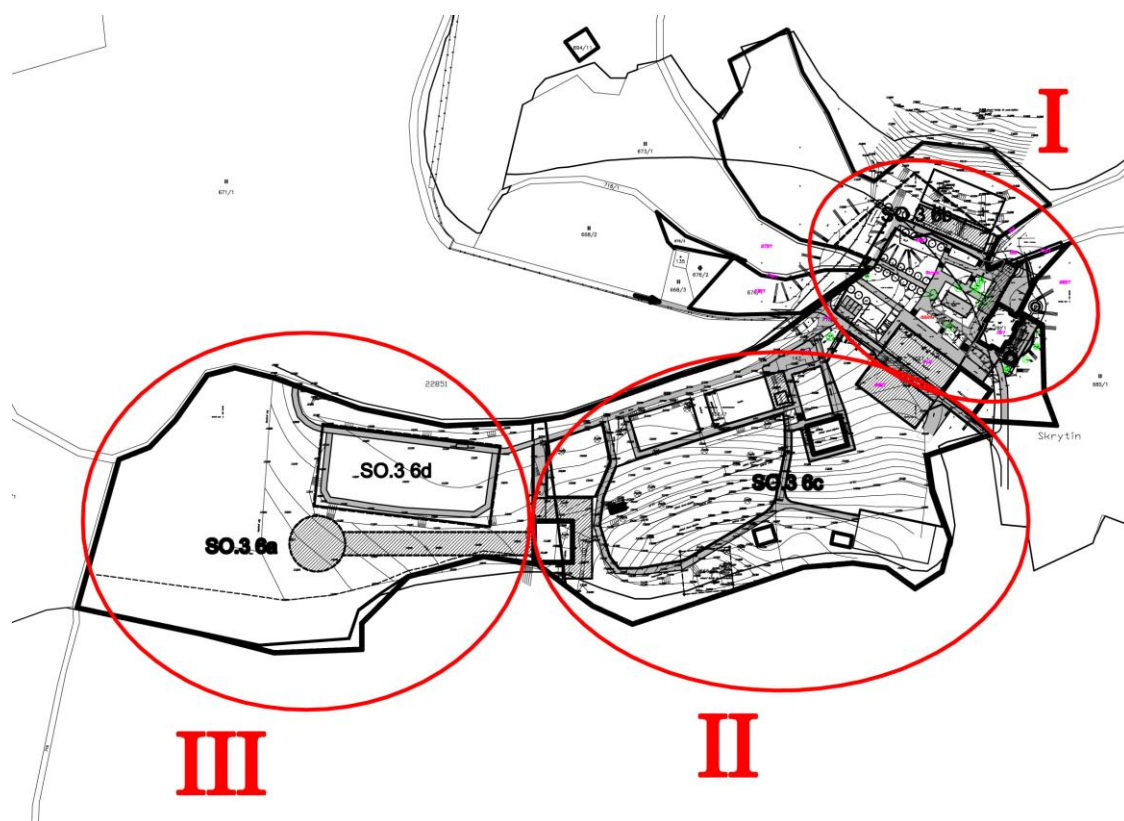
5.2. Provozní řešení areálu

Areál lze rozdělit do 3 základních provozních částí:

I – zóna bydlení - bezprostřední okolí zámku s přístavbami s reprezentativním nádvořím a souvisejícími budovami, které půdorysně a prostorově formují vstupní nádvoří

II – rekreační a pěstební zóna, tj. střední část území se samočisticím biojezírkem, sportovišti, ubytováním hostů a relaxačním zařízením, včetně příslušného napojení na zásobovací komunikaci a parkovací plochu, drobné hospodářské a provozní objekty, sady

III – hospodářská zóna se stájemí, jízdnou a doprovodným objektem (technické zázemí, ubytování, občerstvení, apod...). Součástí jsou objekty nezbytné pro údržbu a hospodaření na přilehlých plochách, zejména pastvin a luk (prostory pro techniku, krmivo, seno, apod...)



5.3. Hlavní idea a základní momenty návrhu

A – rehabilitace objektu zámku do jeho historické podoby z dílčími úpravami odpovídajícími novému využití některých prostorů, s ohledem na současné požadavky na kvalitní bydlení, zásobování objektu energiemi (samostatnost, udržitelnost, vizionářství) a ve vazbě na současné technické řešení budov (tepelné čerpadlo, solární střecha části zámku)

B – rehabilitace reprezentativního vstupního nádvoří zámku, osově historizující řešení s uplatněním vodního motivu (plocha), zeleně a cest. Tento záměr je podpořen architektonickou formou přilehlých upravených stávajících i nových objektů, které jsou pasovány do doprovodné role, svoji architekturou a objemem se hlásí spíše k okolnímu terénu a architektuře parteru, než aby působily jako svébytné a samostatné objekty, které by pohledově vyvolávaly nežádoucí konfrontaci s objektem zámku. Tj. vše je podřízeno podpoře cílovému dominantnímu vyznění objektu zámku v jeho historické podobě.

Doprovodné objekty jsou navrženy s odkazem na typologii historických areálů (skleníky, vinný sklep, salla terena, altán, pergola, terasa, květinová zahrada, terénní schodiště, vodní nádrž, fontána apod...). Převážná část objemu těchto objektů je skryta pod zemí, navržena se zelenou pochozí střechou navazující na okolní přilehlý terén a často využívající ke svému „zamaskování“ hojně se vyskytující stávající terénní zlomy a zářezy do svahu, často i upravená staveniště z doby fungování původního rekreačního areálu.

C – Zóna II rekreační a pěstební

Základní myšlenkou je maximální prolnutí rekreační funkce (jezíčko se samočisticím biotopem, sportovní rekreační plocha, hřiště, podzemní technický objekt s relaxačním provozem a saunou na střeše, doprovodný ubytovací objekt se zázemím a parkovištěm) s přírodními prvky (sady, lesík, travnaté plochy, stávající solitérní dřeviny apod...).

Stavby jsou zakomponovány v místě původních objektů do terénních zlomů s minimálními nároky na zemní práce a s minimálními dopady na krajinný ráz. Okolní drobná architektura parteru a opečovaná zeleň začleňuje stavby do krajiny.

D – Zóna III – hospodářská

Základním principem návrhu je omezení pohledového vlivu a uplatnění objektů v krajinném rázu. Objekt stájí, prostorů pro údržbu „krajiny“ a jízdný je navržen jako částečně podzemní objekt, umístěný ve stávajícím terénním valu, vzniklém kdysi při realizaci rovné plochy hřiště, s přihnutím zeminy ze strany hřiště a s větráním a osvětlením shora či zezadu „od lesa“ z jižní strany. Tímto bude objekt s ojedinělými vstupy prezentován v hlavním krajinném pohledu jako zatravněný svah s architektonickými prvky na střeše a vzadu „u lesa“ na své jižní fasádě. Na částečně zapuštěný objekt stájí navazuje (na opačném konci než je umístěna kruhová jízdná) podzemní podlaží hospodářského víceúčelového objektu, v jehož nadzemní části jsou navrženy provozní prostory a zázemí stájí (ubytování, občerstvení, sociální zázemí, technické prostory atd...). Objekt je opět umístěn do stávajícího terénního zlomu, což eliminuje jeho pohledovou výšku.

E – celková vize:

Historická architektura a vyznění zámku, se zakomponováním současných požadavků na provoz nemovitosti a bydlení za současného využití aktuálních technických řešení, technologií a získávání energií. To vše dotvořeno architekturou nenápadných objektů-neobjektů, které v blízkosti zámku vytvářejí neutrální historizující rámec a v krajině, dál od zámku, s krajinou harmonizují, splývají či jsou skryty pozorovateli.

6. Architektonický návrh

Mantinely architektonického návrhu jsou dány navrženými regulativy – zejména regulací funkční a prostorovou v návaznosti na koncepci řešení dopravy a infrastruktury.

6.1. Zámek

Zámek – tradiční pravoúhlá hmota, mansardové zastřešení s kamennou krytinou, s osvětlením pokojů v podkroví vikýři a dvěma štíty, horní část plošší mansardové střechy opatřena solárními panely kopírujícími tvar střechy. Okna a prosklené stěny dřevo, fasáda zateplená omítaná s historickými dekory. Rozšíření suterénu o podzemní garáže, podnož altánu s altánem a o předstupující terasu.

6.2. Objekty v bezprostřední blízkosti zámku a drobná architektura

Objemově podléhají dominantně zámku, materiálově mohou být řešeny buď v tradičních materiálech podobně jako zámek a harmonizovat s ním nebo mohou být navrženy v materiálech novodobých, kontrastujících s historickou fasádou zámku (kov, sklo, kámen). Možná je i kombinace těchto stylů. Tvarem zastřešení se přimykají k terénu v terénních zlomech. Prioritní zastřešení pochozími plochými zelenými střechami s vegetačním souvrstvím.

6.3. Objekty ve volné architektonizované krajině (zóna II a III)

Architektonicky svébytné objekty, s části nebo úplně zapuštěné do terénu (se zelenou střechou) zastřešení nadzemních částí sedlovými střechami s možností různých sklonů, valeb či štítů. Nadzemní části vyšších objektů provedeny ve tradičních místních materiálech (omítka, dřevo, kámen, sklo). Objekty využijí terénní rozdíly k částečnému zapuštění spodních podlaží a kraje lesa k eliminaci účinku při dálkových pohledech.

7. Regulativy a limity územního rozvoje

Regulativy územního rozvoje nejsou v rámci územní studie stanovovány v podobě závaznosti dle Regulačního plánu a jsou pouze doporučením. Vymezenému funkčnímu využití území a ploch musí odpovídat způsob jeho užívání, účel umísťovaných a povolovaných staveb, včetně jejich změn a změn v jejich užívání. Stavby a jiná opatření, které funkčnímu využití ploch neodpovídají, na tomto území nesmí být umísťovány a povolovány. Dosavadní způsob využití území a ploch, které neodpovídá funkčnímu využití dle návrhu UzS je možné, pokud nebrání veřejným zájmům a podstatným způsobem nenarušuje základní navrženou urbanistickou koncepci.

PLOCHY ZASTAVITELNÉ

Určení funkčního využití je dáno územním plánem obce Dobkovice.

ÚP stanovuje pro využití ploch s rozdílným způsobem využití tyto podmínky.

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – VESNICKÉ (SO 3) – současný platný ÚZEMNÍ PLÁN

Hlavní využití:

- rodinné domy,
- občanské vybavení

Přípustné využití:

- veřejná prostranství a veřejná zeleň,
- doplňkové stavby ke stavbám hlavním,
- manipulační plochy,
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

- ustájení hospodářských zvířat za podmínky, že ochranné pásmo těchto zařízení nebude zasahovat do okolních obytných území,
- skladování a nerušící výroba za podmínky, že nedojde ze snížení kvality životního prostředí a narušení pohody bydlení ve vymezené ploše na ploše SO.3 6a lze postavit poze jeden rodinný dům (jiné využití plochy není touto podmínkou dotčeno)
- využitelnost ploch SO.3 6a, SO.3 6b, SO.3 6c a SO.3 6d je podmíněna zpracováním územní studie
- využitelnost ploch SO.3 6a, SO.3 6b za podmínky splnění požadavků pro udělení výjimky ze zákona č.114/1992 Sb., dle §43.

Nepřípustné využití:

- Veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- Podíl zpevněných ploch max. 50% pozemku
- Maximálně 3 nadzemní podlaží včetně obytného podkroví (nevztahuje se plochy SO.3 6a, SO.3 6b, SO.3 6c a SO.3 6 maximální povolená podlažnost na těchto plochách bude stanovena v územní studii)

ÚzS REGULATIVY:

(viz. tabulka regulativů)

Nové regulativy jsou dány plošně (maximální plocha, kterou lze zastavět objekty, výškově (počet podlaží) a tvarově – objemově – hmotově (tvar zastřešení)

8. Souhrnný přehled navrhovaných kapacit

Plocha řešeného území celkem 6,88 ha.

9. Dopravní infrastruktura

Dopravní komunikace

Lokalita je přístupná po asfaltové lesní komunikaci, která se v místě areálu rozděluje do 3 větví, aby zpříjemnila jednotlivé funkční zóny (I, II, III). komunikace jsou jednosměrné. Pro otáčení vozidel budou na jednotlivých trasách řešena úvratová otáčení. Pojezdové plochy budou řešeny jako asfaltové. Plochy komunikací budou provedeny v úpravě umožňující pojezd těžkých vozidel.

Pěší komunikace

Pěší komunikace doplňují a navazují v zelených plochách na dopravní komunikace, dopravní komunikace jsou navrženy bez chodníků.

Doprava v klidu

Parkovací a odstavná stání budou řešena ve vazbě na jednotlivé objekty navržené v zónách I, II a III a na jejich konečnou funkční náplň. Jedná se o stání na parkovacích plochách a v podzemních garážích

10. Technická infrastruktura

Celou lokalitou prochází trasa vodovodu a kanalizace z doby fungování původního rekreačního areálu. Zdrojem vody je prameniště mimo řešené území propojené s vodojemem na kopci v řešeném území. Kanalizace je napojena na 3 komorový stávající septik u objektu zámku na vlastním pozemku. Septik s přepadem bude výhledově přeměněn na čistírnu odpadních vod s využitím přečištěné vody k zálivce. Dešťová kanalizace bude z části napojena do soustavy 2 retenčních nádrží mimo řešené území a z části vsakem na vlastním pozemku. Stávající elektro přípojka je zakončena na vlastním pozemku v pilíři se čtyřmi odběrnými místy, ze kterých budou napojeny jednotlivé objekty v zónách I, II, III.

11. Úpravy ploch a prostranství

Založení výsadeb na plochách zeleně bude provedeno běžnou technologií, pro výsadbu bude použit rostlinný materiál domácí provenience. Vzrostlá zeleň může být realizována pouze mimo trasy ochranných pásem technické infrastruktury.

Autor návrhu zeleně a cest vstupního nádvoří Tomáš Jiránek.

12. Péče o životní prostředí

Podobu stavby dojde k dočasnému zhoršení životního prostředí, zejména pro obyvatel objektů na příjezdové trase. Vzhledem k délce doby výstavby bude nutno toto období zhoršených podmínek eliminovat organizací prací a technickými opatřeními návrh eliminuje velké přesuny hmot a ve velké míře využívají stávající materiály z původních staveb a komunikací. Vlastní provoz realizovaného souboru staveb nebude mít negativní vliv na okolní zástavbu. Stavby jsou svým charakterem nevýrobní a provoz nezatíží zásadním způsobem přilehlé okolí. Všechny místní limity ze stacionárních zdrojů znečištění musí být dodrženy.

LIKVIDACE ODPADŮ

Tuhý domovní odpad produkovaný objekty bude likvidován způsobem v místě obvyklém – svozem TDO na určenou skládku, zajišťovaným obcí. Tekuté odpady budou řešeny napojením objektů na areálovou splaškovou kanalizaci a na domácí čistírnu odpadních vod, nebo na jímku

na vyvážení, umístěných na vlastním pozemku. Biologický a rostlinný materiál bude po zkompostování využit ke hnojení pěstebních ploch.

13. Stanovení nových ochranných pásem

Ochranné pásma vodovou a kanalizace – zák. č. 274/2001 Sb. v plném znění
Ochranné pásma VN, NN – zák. č. 458/2000 Sb. Energetický zákon

Ochranné pásmo lesa – některé stavby se nacházejí v ochranném pásmu lesa
Vodního zdroje a vodojemu

14. Veřejné prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření

15. Ochrana ZPF a PUPFL

Lokalita je projednána a schválena UP Dobkovice s podmínkou zpracování UzS. K odnětí ze ZPF je navržena plocha, odpovídající rozsahu ploch, které jsou součástí územního plánu Dobkovice. Návrh na trvalé odnětí ze ZPF bude předmětem DUR pro jednotlivé stavby v lokalitě. Řešené území se nenachází zčásti v ochranném pásmu lesa.

16. Etapizace výstavby

Výstavba bude probíhat v následujících etapách

I – zóna bydlení (bezprostřední okolí zámku a přilehlý parter)

II – rekreační a pěstební zóna (jezírko, sady atd...)

III – hospodářská zóna (koně, pastviny atd...)

Údržba vzrostlé zeleně, cest a zelených ploch bude probíhat průběžně, nezávisle na etapy zón I, II, III.

















