

# Ú Z E M N Í S T U D I E Z A H Á J Í P L O C H A Z 3



Objednatel:  
**Obec Zahájí**  
Zahájí 4  
373 48 Zahájí  
tel.: 387 985 798, 724 687 079  
e-mail: [ouzahaji@email.cz](mailto:ouzahaji@email.cz)

Zpracovatel:  
**Ing. arch. Milan Hrádek**  
Smržov 82  
379 01 Třeboň  
mobil: 606 563 570  
e-mail: [milan.hradek@email.cz](mailto:milan.hradek@email.cz)

ZÁŘÍ  
2019

## OBSAH:

1.	Textová část studie .....	3
1.a.	Vymezení řešené plochy.....	3
1.b.	Podmínky pro vymezení a využití pozemků .....	3
1.c.	Druh a účel umísťovaných staveb.....	4
1.d.	Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury a podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu .....	4
1.e.	Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu (například uliční a stavební čáry, podlažnost, výšku zástavby, objemy a tvary zástavby, intenzitu využití pozemků).....	5
1.f.	Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území .....	7
1.g.	Vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, včetně souladu s územním plánem .....	8
2.	Grafická část územní studie	
Č.1	Výkres širších vztahů	1 : 5 000
Č.2	Hlavní výkres	1 : 1 000
Č.3	Koordinální výkres	1 : 1 000

## 1. TEXTOVÁ ČÁST STUDIE

### 1.a. Vymezení řešené plochy

Řešená plocha Z3 se nachází ve východní části obce Zahájí. Plocha je ze západu ohraničena stávající zástavbou rodinných domů. Celková plocha řešeného území je 3,9 ha. Řešené území představují zejména plochy bydlení a plochy zeleně.

### 1.b. Podmínky pro vymezení a využití pozemků

#### Požadavky na vymezení pozemků

V rámci řešeného území jsou stanoveny podmínky pro vymezení a využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb a veřejné infrastruktury. Územní studie vymezuje plochy a funkční využití pozemků formou funkční a prostorové regulace.

Návrh urbanistické koncepce, vymezení a využití pozemků vychází ze zadání. V návrhu územní studie jsou zohledněny urbanistické a architektonické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny spolu s požadavky na ochranu přírody a krajiny. Územní studie je řešena na základě územně analytických podkladů krajského úřadu. Tomu odpovídá i výsledná podrobnost návrhu, který bude dále upřesňován v dalších stupních projektových dokumentací dané lokality.

Řešené území bude přístupné z komunikací napojených na stávající místní komunikace. Stavební pozemky jsou děleny na parcely určené pro výstavbu 28 nových samostatně stojících rodinných domů a dále plochy dopravní a technické infrastruktury, veřejného prostranství a zeleně.

Pozemky jsou vymezeny na základě katastrální mapy.

#### Přehled funkčních ploch dle Územního plánu

Platný územní plán v rozsahu zájmového území plánu obsahuje tyto funkční plochy:

- plochy bydlení
- plochy veřejných prostranství

Podmínky pro jejich využití jsou stanoveny v územním plánu.

#### Přehled stávajícího využití území

V současnosti je řešené území zemědělsky využíváno.

### 1.c. Druh a účel umísťovaných staveb

Navrhovaná zástavba vytvoří nové stavební pozemky pro 28 nových samostatně stojících rodinných domů, které navazují na stávající zástavbu s rodinnými domy.

Navržená koncepce dělení stavebních parcel navazuje na stávající linie rodinných domů.

Dopravně jsou nově dělené stavební parcely napojeny pomocí obousměrného uličního profilu z místní komunikace umístěné na pozemku 373/5 a dále pomocí jednosměrných komunikací (pozemek 339/6 a 338/1).

### 1.d. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury a podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu

#### Stavby veřejné infrastruktury

##### Veřejná infrastruktura

Územní studie navrhuje veřejnou infrastrukturu v rozsahu dopravní a technické infrastruktury.

##### Dopravní infrastruktura:

Zastavitelné plochy je možno připojit ze stávajících místních komunikací.

Navržený hlavní uliční profil má šířku 12,0 m. Tento šířkový parametr je v souladu s příslušnými normami.

Řešení odstavňových a parkovacích stání, garáží apod. musí být vždy řešeno jako součást stavby, popř. umístěny na pozemku stavby.

Navržený je obousměrný uliční profil, bez chodníků. Jedná se o obytnou zónu se sníženou rychlostí průjezdu vozidel a s pohybem chodců ve vozovce.

Dále bude obytná zóna napojena pomocí 2 jednosměrných komunikací.

Podélný sklon stávajících a navrhovaných komunikací splňuje podmínky podélných spádů pro pohyb osob s omezenou schopností pohybu dle vyhlášky MMR ČR č. 398/2009 Sb. o obecných technických požadavcích zabezpečujících užívání staveb osobami s omezenou schopností pohybu a orientace, tj. do 8.33 %.

Na každém stavebním pozemku je nutno zajistit minimálně dvě odstavňová či parkovací místa (garáž přístřešek, zpevněná plocha) a nelze trvale parkovat v uličním profilu.

Připojení ze stávajících komunikací bude realizováno pod podmínkou prokázání splnění podmínek napojení na pozemní komunikace včetně rozhledových poměrů.

##### Technická infrastruktura

##### Koncepce technické infrastruktury

Technickou infrastrukturu je vhodné v podrobnějších dokumentacích v maximální míře řešit v pozemku navrženého uličního profilu (popř. v souběhu s ním).

##### Zásobování elektrickou energií

Zásobování elektrickou energií je navrženo napojením trasou NN.

Zásobování pitnou vodou

Koncepce zásobování pitnou vodou v lokalitě počítá s prodloužením stávajícího vodovodní řadu.

Zásobování plynem

Koncepce zásobování plynem v lokalitě počítá s napojením na stávající plynovod.

Kanalizace

Studie navrhuje parcely pro rodinné domy od velikosti pozemků 700 m<sup>2</sup>.

Hospodaření s dešťovými vodami bude řešeno následovně:

- srážkové vody z nově zpevněných ploch a střech na soukromých pozemcích budou likvidovány v souladu s vyhláškou 501/2006 Sb., případně následné využití těchto dešťových vod, bude vyřešeno budoucími majiteli jednotlivých nemovitostí. Nejrozšířenější způsoby řešení budou dva, a to buď akumulace v podzemní nádrži objemu cca 5m<sup>3</sup> s následným využitím pro zalévání zahrady, nebo vsakování na pozemku. Druhý způsob je závislý na konkrétních hydrogeologických podmínkách v území.

Povrchové vody z veřejných zpevněných ploch budou podchyceny do navržené dešťové kanalizace, která bude ústít do stávající vodní nádrže v jižní části lokality. V rámci veřejně prospěšných opatření budou v lokalitě realizována protipovodňová opatření s cílem zadržení dešťových přívalů.

Splaškové vody ze zájmového území, z 28 stavebních parcel, budou napojeny na kanalizaci. Podmínkou je výstavba centrální ČOV a obecní kanalizace

Dešťové vody je nutno v maximální míře zasakovat.

Na jednotlivých pozemcích rodinných domů mají být srážkové vody přednostně využívány, v případě vhodných hydrogeologických poměrů také zasakovány. V případě, že vsakování není objektivně možné, mohou srážkové vody z jednotlivých pozemků rodinných domů odtékat do navržené dešťové kanalizace pouze regulovaně (0,5 l/s) po zdržení ve vhodně navrženém retenčním objektu. Retenční nádrž navržená na dešťové kanalizaci musí mít dostatečný retenční objem a vhodné technické provedení, aby byl při uvažování přítoku z celé lokality zajištěn regulovaný odtok ve výši 3 l/s z 1 hektaru plochy řešeného území.

Budou splněny požadavky vyhlášky 501/2006 Sb., především § 21 odstavec 3 – „*Vsakování dešťových vod na pozemcích staveb pro bydlení je splněno [§ 20 odst. 5 písm. c)], jestliže poměr výměry části pozemku schopné vsakování dešťové vody k celkové výměře pozemku činí v případě samostatně stojícího rodinného domu a stavby pro rodinnou rekreaci nejméně 0,4.*“

Veřejné osvětlení bude řešeno v navazujících řízeních.

**1.e. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu (například uliční a stavební čáry, podlažnost, výšku zástavby, objemy a tvary zástavby, intenzitu využití pozemků)**

## PLOCHY BYDLENÍ

**Hlavní funkční využití:**

- pozemky staveb pro bydlení v rodinných domech izolovaných, případně dvojdomech
- zahrady u rodinných domů

**Přípustné využití:**

- místní a účelové komunikace, pěší cesty, cyklistické trasy a stezky
- veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně
- prvky drobné architektury a mobiliář pro relaxaci
- dětská hřiště a plochy sportovišť
- ochranná a izolační zeleň

pozemky dalších staveb a zařízení lokálního významu, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše:

- související dopravní a technická infrastruktura
- parkovací stání, odstavná stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným využitím území

**Podmíněně přípustné využití:**

- chov domácího zvířectva – samozásobovacího charakteru, pokud hranice negativních vlivů nepřekročí vlastní pozemek a nebude narušovat sousední pozemky
- drobné řemeslné dílny jako součást objektů pro bydlení - pokud hranice negativních vlivů nepřekročí vlastní pozemek a nebude narušovat sousední pozemky

**Nepřípustné využití:**

- jiná než hlavní, přípustná a podmíněně přípustná využití
- veškeré stavby a činnosti (včetně zařízení chovatelských a pěstitelských), jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity zátěže, nebo režim stanovený v příslušných předpisech, obecní vyhláškou a příslušnými hygienickými normami
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím, zejména: stavby a činnosti náročné na dopravní obsluhu, stavby pro výrobu, fotovoltaické a větrné elektrárny (s výjimkou osazení fotovoltaických panelů na střechách RD)

**Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**

- Podmínkou je výstavba centrální ČOV. Do doby než bude realizována ČOV, lze povolit pouze zástavbu přiléhající k zastavěnému území obce (cca 10 RD opatřených ČOV nebo jímkou na vyvážení)
- pro novou zástavbu bude dodržován princip kontextuality - tj. respektovat původní urbanistické a architektonické znaky zástavby sídla (tradiční situování objektů na pozemcích, hustotu zástavby, výškovou úroveň, stavební formy) – tzn.1 NP + podkroví
- součet veškerých ploch zastavěných objektem se svislou konstrukcí na pozemku bude činit max. 30% plochy pozemku
- minimálně dvě parkovací stání na vlastním pozemku
- minimální velikost nového pozemku pro RD je 700m<sup>2</sup>

**Zastavitelnost stavebního pozemku**

Zastavitelnost stavebního pozemku je maximálně 30 %. Pojem zastavitelnost stavebního pozemku definuje intenzitu využití stavebního pozemku jako součet zastavěných ploch všech budov a všech dalších zastavěných ploch na pozemku. Za zastavěné plochy na pozemku se považují zejména plochy nadzemních staveb, odstavná stání vozidel a zpevněné vjezdy do garáží.

**Podlažnost**

Udává maximální počet nadzemních podlaží s předpokladem konstrukční výšky jednotlivých podlaží do 3,5 m. Stavby mohou mít nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví. Stavby mohou mít i jedno podzemní podlaží.

**Střechy**

Rodinné domy budou mít sedlovou střechu se sklonem 38°-45°.

**Parkování**

Na každém stavebním pozemku je nutno zajistit minimálně dvě parkovací stání pro každou jednotku.

**Minimální odstupy domů od sousedních pozemků**

Budou splněny požadavky stavebního zákona a prováděcích vyhlášek, hranice minimálního odstupu od uličního profilu a dále závazná hranice odstupu rodinného domu od uličního profilu.

**PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ****Hlavní využití:**

- plochy veřejně přístupné zeleně, parky

**Přípustné využití:**

- pěší, cyklistické stezky
- hřiště
- vodní plochy
- prvky drobné architektury
- plochy ochranné a izolační zeleně

**Podmíněně přípustné využití:**

- zařízení a sítě technické infrastruktury nezbytné pro provoz obce - za předpokladu, že budou citlivě začleněny do těchto ploch

**Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity zátěže, nebo režim stanovený v příslušných předpisech, obecní vyhláškou a příslušnými hygienickými normami

**PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY****Hlavní využití:**

- pozemky silnic a místních komunikací včetně součástí komunikací (náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty apod.)
- pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení
- odstavné a parkovací plochy
- cyklotrasy a cyklostezky

**Přípustné využití:**

- chodníky
- liniové sítě a zařízení technické infrastruktury
- ochranná a izolační zeleň, aleje
- ÚSES
- prvky drobné architektury

**Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

**1.f. Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území**

V řešeném území se IP 0834 Pod třešní.

**Zemědělský půdní fond (ZPF)**

V řešeném území se nacházejí pozemky zemědělského půdního fondu.

Vynětí ze ZPF bude podrobněji řešeno v navazujících dokumentacích.

#### **Pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL)**

V řešeném území se nenacházejí pozemky PUPFL.

### **1.g. Vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, včetně souladu s územním plánem**

#### **Vyhodnocení souladu územní studie s územním plánem obce**

Územní studie rozpracovává podmínky dané územním plánem obce do větší podrobnosti.

Zároveň ověřuje umístění konkrétního návrhu s dodržением funkčních i hmotových regulativů územního plánu.