

# Ú Z E M N Í S T U D I E Z A H Á J Í P L O C H A Ú R 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 (západní část)	1 : 1 000
Č.3	Koordináční výkres (západní část)	1 : 1 000
Č.4	Hlavní výkres (v�chodn� část)	1 : 1 000
Č.5	Koordináční výkres (v�chodn� část)	1 : 1 000

## 1. TEXTOVÁ ČÁST STUDIE

### 1.a. Vymezení řešené plochy

Řešená plocha ÚR3 se nachází v severní části obce Zahájí. Plocha je z jihu vymezena stávající zástavbou rodinných domů. Celková plocha řešeného území je 5,1 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 silnici III. třídy a stávající místní komunikace. Stavební pozemky jsou děleny na parcely určené pro výstavbu 34 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 zemědělské

Podmínky pro jejich využití jsou stanoveny v územním plánu.

**Tato studie se stane podkladem pro změnu územního plánu, kde tyto plochy budou vymezeny pro bydlení.**

#### Přehled stávajícího využití území

V současnosti je řešené území zemědělsky využíváno.

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

Navrhovaná zástavba vytvoří nové stavební pozemky pro 34 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 ze silnice III. třídy a z místních komunikací.

### 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 silnice III. třídy a ze stávajících místních komunikací. Navržený hlavní uliční profil má šířku 12,0 m. Tento šířkový parametr je v souladu s příslušnými normami. Řešení odstavných 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 jednosměrné komunikace.

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 odstavná 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 severozápadní části lokality. V rámci veřejně prospěšných opatření budou v lokalitě realizována protipovodňová opatření s cílem zadržení dešťových přívalů.

Splaškové vody ze zájmového území, z 34 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 změna územního plánu a dále výstavba centrální ČOV.
- 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 nenachází prvky ÚSES.**

**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 plán tuto lokalitu nemá vymezenou pro plochy bydlení.

Tato studie se stane podkladem pro změnu územního plánu.