

# Ú Z E M N Í S T U D I E

## Z L I V - P L O C H A Z 5, Z 1 6



Požizovatel:

**Městský úřad Zlív**

oprávněná úřední osoba pořizovatele:

Ing. Vlastimil Smitka

Dolní náměstí 585

373 44 Zlív

mobil: 773 638 043

e-mail: [smitkavlastimil@seznam.cz](mailto:smitkavlastimil@seznam.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)

PROSINEC  
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 .....	9
1.g.	Vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, včetně souladu s územním plánem .....	9
2.	Grafická část územní studie	
Č.1	Hlavní výkres	1 : 1 000
Č.2	Výkres dopravní a technické infrastruktury	1 : 1 000
Č.3	Koordinační výkres	1 : 1 000
Č.4	Výkres širších vztahů	1 : 5 000

## 1. TEXTOVÁ ČÁST STUDIE

### 1.a. Vymezení řešené plochy

Řešené plochy Z5 a Z16 se nacházejí na východním okraji města Zliv. Na jihozápadní straně navazuje na stávající zástavbu rodinných domů. Řešené území je ohraničeno plochami zeleně. Celková plocha řešeného území je 2,1 ha. Řešené území představují plochy bydlení - v rodinných domech městské.

### 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. Tomu odpovídá i výsledná podrobnost návrhu, který bude dále upřesňován v dalších stupních projektových dokumentací dané lokality.

Řešené území je přístupné ze stávajících místních komunikací. Stavební pozemky jsou děleny na 16 nových stavebních parcel určených pro výstavbu rodinných domů.

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 – v rodinných domech městské – Bm - 4

Podmínky pro jejich využití jsou stanoveny v územním plánu.

#### Přehled stávajícího využití území

V současnosti je řešené území využíváno jako zeleň.

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

Navrhovaná zástavba vytvorí 16 nových stavebních pozemků pro rodinné domy, které navazují na stávající zástavbu situovanou jihozápadním směrem. Na severní straně se nacházejí plochy lesních pozemků.

Dopravně jsou nově dělené stavební parcely napojeny novou komunikací navazující na stávající místní komunikace.

### 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 využívá stávající veřejnou infrastrukturu v rozsahu dopravní a technické infrastruktury.

##### Dopravní infrastruktura:

Zastavitelné plochy je možno připojit ze stávajících místních komunikací.

Návrh umožňuje vytvoření uličního profilu šířky cca 10,5 m. Tento šířkový parametr je v souladu s příslušnými normami.

Umístění sjezdů na jednotlivé parcely a jejich počet bude upřesněn v navazujících dokumentacích dle konkrétního návrhu zástavby.

Podélný sklon stávající komunikace 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 %.

Pro každý rodinný dům je nutno zajistit minimálně dvě parkovací stání na vlastním pozemku.

Dopravní řešení plochy je navrženo jako místní komunikace funkční třídy D - Zklidněné komunikace. Komunikace je navržena v šířce 6,0 m.

Komunikace má na severní straně obratiště pro vozidla skupiny 2 – nákladních vozidel zajišťující svoz komunálního odpadu.

Odstavování vozidel bude řešeno pouze na vlastních pozemcích, z toho důvodu nejsou navrhována odstavňá či parkovací stání pro jednotlivé objekty nové zástavy, ale pouze návštěvnická stání pro dané území.

##### 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 napojením na stávající vodovodní řad.

Kanalizace

Hospodaření s dešťovými vodami bude řešeno následovně:

- srážkové vody z nově zpevňovaných ploch a střech na soukromých pozemcích budou likvidovány v souladu s vyhláškou. 501/2006 Sb., tzn. akumulací v podzemních nádržích objemu cca 5m<sup>3</sup> a následným napojením na novou trasu dešťové kanalizace vedenou v uličním profilu.

Likvidace splaškových vod z 16 stavebních parcel bude řešena napojením na novou trasu splaškové kanalizace vedenou v uličním profilu.

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.*“

**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 – v rodinných domech městské – Bm4**Hlavní využití (převažující účel využití)

- bydlení

Přípustné využití

- bydlení – zejména formou rodinných domů respektující hodnoty území, s možností odpovídajícího zázemí (např. sady, užitkové zahrady)
  - o dále je možno umisťovat stavby nebo zařízení (a provádět s nimi související terénní úpravy) bezprostředně související s bydlením, sloužící výhradně pro vlastní potřebu a nesnižující kvalitu prostředí pro bydlení (např. bazény, skleníky, pařeniště)
- ubytování jako doplňková funkce k bydlení např. v rámci rodinných domů
- drobná podnikatelská činnost např. krejčovství, kadeřnictví, zahradnictví, manikúra, pedikúra, rehabilitační služby, wellness doplňující bydlení
- administrativa - správa a řízení (např. kanceláře)
- zeleň (s upřednostněním původních druhů) – např. izolační, zahrady, sady
- dopravní a technická infrastruktura související s přípustným využitím zejména bydlením (např. chodníky, zpevněné pozemní komunikace, vodovody, kanalizace, plynovody, teplovody, stavby a zařízení pro zneškodňování odpadních vod, energetická a komunikační vedení, elektronická komunikační zařízení) anebo místního významu v rámci potřeb daného sídla
- garáže, odstavná a parkovací stání pro potřeby vyvolané přípustným způsobem využití, doporučujeme řešit jako součást stavby, popř. umístit na pozemku stavby

Nepřípustné využití

- bydlení formou bytového domu

- rekreace včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- ubytování včetně staveb ubytovacích zařízení mimo přípustné
- občanské vybavení mimo přípustné
- obchodní činnost mimo přípustné
- každé využití, které by bylo v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohlo narušit pohodu bydlení a kvalitní prostředí pro bydlení (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo toto narušení vyvolávat, zejména:
  - o výroba a skladování včetně staveb pro výrobu a skladování
  - o zemědělství včetně staveb pro zemědělství, chovu hospodářských zvířat (např. krávy, koně, kozy, prasata, drůbež, králíci) a s tím související skladování produktů živočišné výroby, příprava a skladování krmiv a steliva, dále též skladování a posklizňová úprava produktů rostlinné výroby apod.
  - o farmové a zájmové chovy
  - o dále např. autoservisy, autoopravny, truhlárny, tesárny, zámečnictví, čerpací stanice pohonných hmot, myčky, záměčnictví, kovářství, diskotéky, garáže pro nákladní automobily, hromadné garáže, autobazary, stavby se shromažďovacím prostorem

#### Podmínky prostorového uspořádání

Nové stavby musí respektovat výškovou hladinu okolní zástavby a nesmí vytvářet výraznou pohledovou dominantu v území. Výška zástavby musí odpovídat stávajícím rodinným domům v okolí. Stavby mohou mít nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví nebo dvě nadzemní podlaží s plochou střechou a dále jedno podzemní podlaží. Při umístění rodinných domů je nutno zohlednit sousední rodinné domy.

Doporučujeme zvolit určité jednotlicí prvky, které z nové zástavby vytvoří urbanisticky i architektonicky kvalitní prostor. Jednou z možností je inspirace v tradiční zástavbě prověřené dlouhodobou praxí a užíváním a převzetím toho hodnotného. Další možností jsou modernější pojetí, u kterých musí být kladem velký důraz na zakomponování do okolní krajiny, kvalitní ozelenění s upřednostněním původních druhů rostlin.

#### Zastavitelnost stavebního pozemku

Zastavitelnost stavebního pozemku je maximálně 35 %. 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.

Min. zastoupení zeleně na pozemku bude 40%.

#### Podlažnost

Udává maximální počet nadzemních podlaží s předpokladem konstrukční výšky jednotlivých podlaží do 3,5 m. Stavby mohou mít nejvýše 1 nadzemní podlaží a podkroví nebo 2 nadzemní podlaží s plochou střechou. Stavby mohou mít i jedno podzemní podlaží.

#### Střechy

Stavby budou mít sedlovou a valbovou střechu se sklonem 30°- 45°, nebo mohou mít i plochou střechu.

#### Parkování

Na každém stavebním pozemku je nutno zajistit minimálně dvě parkovací stání na vlastním pozemku.

#### Minimální odstupy domů od sousedních pozemků

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

## Plochy dopravní infrastruktury

### Charakteristika ploch

Plochy dopravní infrastruktury zahrnují pozemky pro místní komunikaci a jsou vymezeny v rámci ploch bydlení – v rodinných domech městské – Bm4 navržených dle územního plánu.

### Hlavní využití (převažující účel využití)

- silniční dopravní infrastruktura

### Přípustné využití

- dopravní stavby zejména stavby a zařízení pozemních komunikací a s nimi provozně související:
  - zařízení technického vybavení
  - technická infrastruktura
  - součásti komunikací, např. násypy, zářezy, opěrné zdi, křižovatky
- jiná související dopravní infrastruktura - např. chodníky
- zeleň – zejména ochranná, izolační a doprovodná

### Podmíněně přípustné využití

- stavby a zařízení technické infrastruktury (např. vodovody, kanalizace, plynovody, teplovody, energetická a komunikační vedení, elektronická komunikační zařízení) za podmínky, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití
- odstavná a parkovací stání za podmínky, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití

### Nepřípustné využití

- takové využití, které by znemožnilo anebo ztížilo hlavní využití plochy, jedná se zejména o bydlení, rekreaci, ubytování, obchodní činnosti, výrobu a skladování, zemědělství včetně např. staveb pro bydlení, staveb pro rodinnou rekreaci, staveb ubytovacích zařízení, staveb pro obchod, stavby pro výrobu a skladování, staveb pro zemědělství)

### Podmínky prostorového uspořádání

Pro samotné dopravní stavby a zařízení, ale i pro ostatní přípustné nebo podmíněně přípustné využití platí, že je nutno minimalizovat:

- dopady na krajinu a hodnoty území, včetně její dominantnosti v krajině, cílem je co nejcitlivější zasazení do krajiny (např. pomocí zeleně)
- narušení pohledového a estetického vnímání obce
- negativní vliv na okolí

Případná opatření proti negativním vlivům z dopravy je nutno řešit velmi citlivě a s ohledem na minimalizaci negativních vlivů na hodnoty území. Využití ploch nesmí zasáhnout nadlimitním hlukem plochy vyžadující ochranu před hlukem zejména s charakterem chráněného venkovního prostoru a chráněného venkovního prostoru staveb. Je nutno zohlednit výstupní limity zejména VL3, VL6.

## Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň

### Charakteristika ploch

Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň jsou vymezeny v rámci ploch bydlení – v rodinných domech městské – Bm4 navržených dle územního plánu.

### Hlavní využití (převažující účel využití)

- veřejná zeleň

### Přípustné využití

- drobná architektura (menší sakrální stavby [např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky], památníky, sochy, lavičky, informační zařízení a vybavení apod.)
- zeleň s upřednostněním původních druhů - zejména veřejná a rekreační
- vodní toky a plochy včetně retenčních a požárních nádrží
- dětská hřiště

### Podmíněně přípustné využití

- dopravní a technická infrastruktura místního charakteru (např. chodníky, zpevněné pozemní komunikace zejména pro pěší a cyklisty, vodovody, kanalizace, plynovody, teplovody, energetická a komunikační vedení, elektronická komunikační zařízení) za podmínky, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití

### Nepřípustné využití

- takové využití, které by narušilo, znemožnilo anebo ztížilo hlavní využití plochy, zejména
  - bydlení včetně staveb pro bydlení
  - rekreace včetně staveb pro rodinnou rekreaci
  - zemědělství včetně staveb pro zemědělství
  - výroba a skladování včetně staveb pro výrobu a skladování
  - ubytování včetně staveb ubytovacích zařízení
  - obchodní činnost včetně staveb pro obchod
- zamezování veřejné přístupnosti zejména formou zaplocování
- využití, které by mohlo zejména svým provozováním a technickým zařízením a jeho důsledky narušit životní prostředí a veřejné zdraví
- stavby či zařízení anebo jejich změny, které by narušily hodnoty území, např. nové trafostanice, zpevňování ploch zejména pro parkování a odstavování vozidel (souvisele zpevněné plochy apod.) mimo podmíněně přípustné

### Podmínky prostorového uspořádání

Využití nesmí svým charakterem, vzhledem ani hmotou narušit hodnoty území, architektonické, pohledové a estetické vnímání sídla.



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

**V řešeném území se nenachází prvky ÚSES**

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

Řešené území hraničí s pozemky PUPFL.

Pro stavby, které budou umístěny v ochranné pásmu lesa je nutno zajistit souhlas příslušného orgánu státní správy.

**Zemědělský půdní fond (ZPF)**

V řešeném území se nacházejí pozemky zemědělského půdního fondu.

Vynětí ze ZPF bude podrobněji řešeno v navazujících dokumentacích.

## **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.