

Ú Z E M N Í S T U D I E

DŘÍTEŇ - PLOCHA Z45



Pořizovatel:
Obecní úřad Dříteň
Dříteň 1
373 51 Dříteň
oprávněná osoba pořizovatele:
Ing. Vlastimil Smítka
mobil: 773 638 043
e-mail: smitkavlastimil@seznam.cz

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

ŘÍJEN
2023

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	Hlavní výkres	1 : 1 000
Č.2	Výkres dopravní a technické infrastruktury	1 : 1 000
Č.3	Koordináčnı́ výkres	1 : 1 000
Č.4	Výkres širších vztahů	1 : 5 000

1. TEXTOVÁ ČÁST STUDIE

1.a. Vymezení řešené plochy

Řešená plocha Z45 se nachází v jihozápadní části obce Dříteň. Na severní a východní straně sousedí se stávající zástavbou. Na severovýchodě je vymezena silnicí III. třídy. Celková plocha řešeného území je 1,0 ha. Řešené území představují podle platného územního plánu plochy bydlení městské - v rodinných domech a plochy veřejného prostranství.

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.

Řešené území bude přístupné z navržené a stávajících místních komunikací. Stavební pozemky jsou děleny na 4 nové parcely určené pro výstavbu samostatně stojících 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 městské - v rodinných domech
- plochy veřejných prostranství plochy

Podmínky pro jejich využití jsou stanoveny v územním plánu a doplněny touto územní studií.

Přehled stávajícího využití území

V současnosti je řešené území využíváno jako zahrady a zemědělská plocha.

1.c. Druh a účel umísťovaných staveb

Navrhovaná zástavba vytvorí nové stavební pozemky pro 4 samostatně stojící rodinné domy, které budou navazovat na stávající zástavbu.

Dopravní obslužnost plochy je zajištěna navrženým uličním profilem (obytná zóna) s celkovou šířkou 8,0 m (5,5 m šířka komunikace a pásy zeleně s vjezdy) a dále stávajícími komunikacemi.

Navržená komunikace je napojena na stávající místní komunikaci.

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:

Dopravní řešení je navrženo jako místní komunikace funkční třídy D. Komunikace navržena v šířce 5,5 m, v dalším stupni dokumentace bude vyřešeno šířkové uspořádání se zapracováním případných parkovacích stání. Po stranách komunikace jsou navrženy travnaté pásy.

Odstavování vozidel bude řešeno pouze na vlastních pozemcích.

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.

Pro zásobování pitnou vodou nové zástavby rodinných domů bude zřízena nová trasa vodovodu, která bude zokruhována a napojena na stávající vodovod.

Splašková kanalizace

Gravitační kanalizace bude umístěna v navrženém uličním profilu a napojena na stávající kanalizaci.

Dešťová kanalizace

Dešťové vody je nutno v maximální míře zasakovat na vlastním pozemku investora.

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 - městské v rodinných domech - Br

Hlavní využití

- bydlení

Přípustné využití

- bydlení – zejména formou rodinných domů respektující hodnoty území, s možností odpovídajícího zázemí (např. sady, užitkové zahrady) a též je možný chov drobného domácího zvířectva pouze však pro vlastní spotřebu – samozásobitelství
 - o dále je možno umísťovat stavby nebo zařízení bezprostředně související s bydlením, sloužící výhradně pro vlastní bydlení a nesnižující kvalitu prostředí pro bydlení (např. dílny, stavby pro hospodářská zvířata pro samozásobitelský chov drobného domácího zvířectva, bazény, skleníky, pařeniště)
- zeleň (s upřednostněním původních druhů) – např. zahrady, sady
- dopravní a technická infrastruktura bezprostředně související s bydlením
- garáže, odstavná a parkovací stání

Nepřípustné využití

- 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, hletem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťování ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo toto narušení vyvolávat zejména:
 - o stavby pro rodinnou rekreaci
 - o stavby pro obchod
 - o stavby pro výrobu a skladování a stavby zemědělských staveb, mimo uvedených jako přípustné
 - o dále např. autoservisy, autoopravny, autobazary, truhlárny, tesárny, čerpací stanice pohoných hmot, myčky, zámečnictví, kovářství, diskotéky, garáže pro nákladní automobily, hradné a řadové garáže, stavby pro shromažďování většího počtu osob
- chov 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. mimo přípustné využití

Podmínky prostorového uspořádání

Je nutno zohlednit hodnoty území, zejména H1, H2, H3 dle územního plánu.

Nové stavby musí být umístěny v souladu s hodnotami území, musí respektovat výškovou hladinu okolní zástavby a nesmí vytvářet výraznou pohledovou dominantu v území.

Stavby mohou mít nejvýše 1 nadzemní podlaží a podkroví,

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 zpevněných ploch na pozemku. Za zastavěné plochy na pozemku se považují zejména plochy nadzemních a podzemních staveb (i když jsou překryty upraveným terénem), zpevněné zadlážděné pochozí plochy, 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. Celková výška stavby v úrovni hřebene bude max. 8 m.

Střechy

Rodinné domy budou mít sedlovou nebo valbovou střechu. Sklon střechy hlavního objektu bude v rozmezí 30°-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 a dále hranice minimálního odstupu od uličního profilu navržené v grafické části územní studie.

Plochy bydlení - zahrady

Tyto plochy jsou vymezeny v rámci ploch bydlení v rodinných domech dle územního plánu

Hlavní využití

- sady, zahrady

Přípustné využití

- chov drobného domácího zvířectva pouze však pro vlastní spotřebu – samozásobitelství
- dílny, stavby pro hospodářská zvířata pro samozásobitelský chov drobného domácího zvířectva, bazény, skleníky, pařeniště)
- dopravní a technická infrastruktura bezprostředně související s bydlením
- odstavná a parkovací stání

Nepřípustné využití

- 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, znečišťování ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo toto narušení vyvolávat zejména:
 - o stavby pro rodinnou rekreaci
 - o stavby pro obchod
 - o stavby pro výrobu a skladování a stavby zemědělských staveb, mimo uvedených jako přípustné
 - o dále např. autoservisy, autoopravny, autobazary, truhlárny, tesárny, čerpací stanice pohoných hmot, myčky, zámečnictví, kovářství, diskotéky, garáže pro nákladní automobily, hradbné a řadové garáže, stavby pro shromažďování většího počtu osob
- chov 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. mimo přípustné využití

Plochy bydlení - dopravní infrastruktura

Tyto plochy jsou vymezeny v rámci ploch bydlení v rodinných domech dle územního plánu

Hlavní využití:

dopravní a technické infrastruktura určená pro plochy bydlení

Přípustné využití:

- plochy místních komunikací, obslužných účelových komunikací, včetně pozemků, na kterých jsou součástí komunikací, například náspy, zářezy, opěrné zdi, propustky
- veřejná zeleň včetně ochranné a izolační zeleně, aleje a stromořadí a dále pozemky staveb dopravních zařízení a dalšího vybavení, například vymezená odstavná stání a parkovací plochy, cesty pro pěší, cesty pro cyklisty, uliční mobiliář apod.

Nepřípustné využití:

- jiná než hlavní a přípustné využití.

Plochy veřejných prostranství – VP**Hlavní využití:**

- veřejné prostranství

Přípustné využití:

- drobná architektura
- dopravní a technická infrastruktura
- veřejná zeleň včetně ochranné a izolační zeleně, aleje a stromořadí
- vodní plochy

Podmíněně přípustné využití:

- dětské hřiště za podmínky, že nenaruší, neztíží nebo neznemožní hlavní využití
- dopravní a technická infrastruktura za podmínky, že nenaruší, neztíží nebo neznemožní hlavní využití

Nepřípustné využití:

- takové využití, které by narušilo, znemožnilo nebo ztížilo hlavní využití plochy, zejména umístování staveb a zařízení mimo stavby a zařízení přípustné nebo podmíněně přípustné, např. stavby pro bydlení a rekreaci a s nimi provozně související stavby a zařízení (jako např. kolny a garáže), stavby pro výrobu a skladování, stavby pro obchod, stavby pro shromažďování většího počtu osob, zemědělské stavby.

Podmínky prostorového uspořádání

Přípustné nebo podmíněně přípustné využití nesmí svým charakterem, vzhledem ani hmotou narušit hodnoty území, architektonické, pohledové a estetické vnímání sídla, vytvářet dominantu, která by narušila hodnotu sídla.

1.f. Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

V řešeném území se nenachází prvky ÚSES.

Pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL)

V řešeném území se nenacházejí pozemky PUPFL.

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.