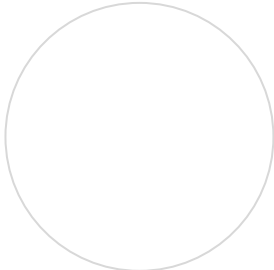


ÚZEMNÍ STUDIE ŽABOVŘESKY PLOCHY B-10

ZÁZNAM O VYUŽITÍ	
Název dokumentace	ÚZEMNÍ STUDIE ŽABOVŘESKY PLOCHY B-10
Pořizovatel	Obec Žabovřesky Žabovřesky 43, 373 41 Hluboká nad Vltavou
Oprávněná osoba pořizovatele	Ing. arch. Kupcová Jindřiška Projektový ateliér AD s.r.o., Husova 4, 370 01 České Budějovice
Datum schválení využití územní studie	
Podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele a otisk úředního razítka	

Srpen 2019

Ing. arch. Jaroslav Daněk

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název akce: Územní studie Žabovřesky – B - 10

Místo stavby: Žabovřesky
Stupeň dokumentace: Územní studie (dále jen „ÚS“)

Objednatel: **Obec Žabovřesky**
Žabovřesky 43, 373 41 Hluboká nad Vltavou
387 992 042, 602 757 047
starosta@obecزابovresky.cz

Pořizovatel: **Obec Žabovřesky**
Žabovřesky 43
373 41 Hluboká nad Vltavou

Oprávněná úřední osoba
pořizovatele: **Ing. arch. Kupcová Jindřiška**
Projektový ateliér AD s.r.o.,
Husova 4, 370 01 České Budějovice

Zhotovitel: **Projektový ateliér AD s.r.o.,**
Husova 4, 370 01 České Budějovice
IČ: 25 194 771
DIČ: CZ225194777

Datum zpracování: srpen 2019
Číslo zakázky: 32_2019

Odpovědný projektant: Ing. arch. Jaroslav Daněk
mob. 605 277 998
atelierad@atelierad.cz,

DS:
Architekt: Ing. arch. Kupcová Jindřiška Ing. arch. Martina Kučerová
Dopravní inženýr: Ing. Marcela Pávková

Obsah textové části

A.	Základní údaje o řešeném území	4
B.	Vymezení řešeného území.....	6
C.	Hlavní cíle řešení, základní urbanistická koncepce.....	6
D.	Podmínky pro vymezení a využití pozemků	8
E.	Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb.....	10
F.	Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb technické infrastruktury	13
	F.1 Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb dopravní infrastruktury:	13
	F.1.1 SILNIČNÍ DOPRAVA.....	13
	F.1.2 KOMUNIKACE PRO PĚŠÍ	13
	F.1.3 DOPRAVA V KLIDU	13
	F.2 Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb technické infrastruktury napojení technické infrastruktury a nakládání s odpady	14
	F.2.1 VODOVOD	14
	F.2.2 KANALIZACE	14
	F.2.3 ZÁSOBOVÁNÍ EL. ENERGIÍ, VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ	14
	F.2.4 ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM	14
	F.2.5 ZÁSOBOVÁNÍ TEPLEM.....	14
	F.2.6 NAKLÁDÁNÍ S ODPADY	15
G.	Podmínky pro ochranu kulturních a přírodních hodnot	15
	G.1 Podmínky vyplývající z památkové ochrany území.....	15
	G.2 Podmínky vyplývající z přírodních hodnot.....	15
	G.3 Podmínky pro ochranu ZPF	15
	G.4 Podmínky pro ochranu PUPFL.....	16
	G.5 Podmínky pro ochranu prvků ÚSES.....	16
H.	Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí a ochranu veřejného zdraví.....	16
	H.1 Požární ochrana a ochrana obyvatelstva.....	16
	H.2 Ochrana veřejného zdraví.....	16
I.	Údaje o splnění zadání.....	17
J.	Grafické přílohy	17
	J.1 Zákres lokality do ortofotomapy.....	17
	J.2 Výřez z ÚP Dobev – koordinační výkres	18

A. Základní údaje o řešeném území

Popis současného stavu

Řešené území se nachází na jižním okraji obce Žabovřesky v návaznosti na zastavěné území. Z východu a západu je lokalita omezena místní komunikací a roztroušenou zástavbou. Na severní straně se nachází místní rybník a zástavba. Na jihu se rozkládá zemědělská půda.

Terén se svažuje k severu. Lokalita je atraktivní pro výstavbu rodinných domů s ohledem na klidovou polohu a blízkou přírodu. Na řešenou lokalitu nezasahují negativní vlivy například z dopravy, zemědělských areálů, čističky odpadních vod apod.

Řešené území je v současnosti zemědělsky využíváno jako orná půda a zahrada.

Vyhodnocení souladu řešeného území s územním plánem

Navržené využití řešeného území je v souladu s územním plánem Žabovřesky (dále jen ÚP).

Lokalita řešená územní studií je součástí zastavitelných ploch, označených v ÚP jako plocha s funkčním využitím B -10 – plochy bydlení.

V navrhovaném řešení nedochází k odchýlkám oproti vydanému územnímu plánu. Lokalita řešená územní studií je pouze zpřesňována a podrobněji regulována.

Výřez z ÚP Žabovřesky - koordinační výkres



OZNAČENÍ PLOCHY	STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH DLE ÚP
B - 10	<u>obsluha území</u> – z místní komunikace <u>podmínky využití území</u>: bydlení v rodinných domech se zahradami v jižní části sídla Žabovřesky, navazující na zastavěné území. <u>Limity využití území</u>: zohlednit OP radiolokačního prostředku, vodovod, kanalizaci, radioreléovou trasu, el. vedení včetně OP, území s archeologickými nálezy. <u>Předpokládaná kapacita</u> – cca 11 RD

Vazby řešeného území na navazující území – širší vztahy

Lokalita se nachází v k.ú. Žabovřesky u Českých Budějovic, na jižním okraji sídla Žabovřesky. Sousedí převážně s rozptýlenou zástavbou a zemědělskou půdou. Z východní, západní a severní strany pozvolna navazuje na zastavěné území. Na jižní straně se rozléhá pole. Stávající okolní zástavba je převážně tradičního charakteru.

Řešené území je umístěno v přírodní oblasti s poměrně vysokým rekreačním potenciálem krajiny. V okolí vede několik turistických a cyklistických tras, jihovýchodním směrem leží město České Budějovice.

Obecní úřad, pošta v sídle Žabovřesky.

Zastávka veřejné dopravy nejbližší v obci cca 0,5 km.

Mateřská škola a Základní škola nejbližší Mateřská škola v sídle Žabovřesky, nejbližší Základní škola (1. – 5. ročník) v Dubné cca 1 km.

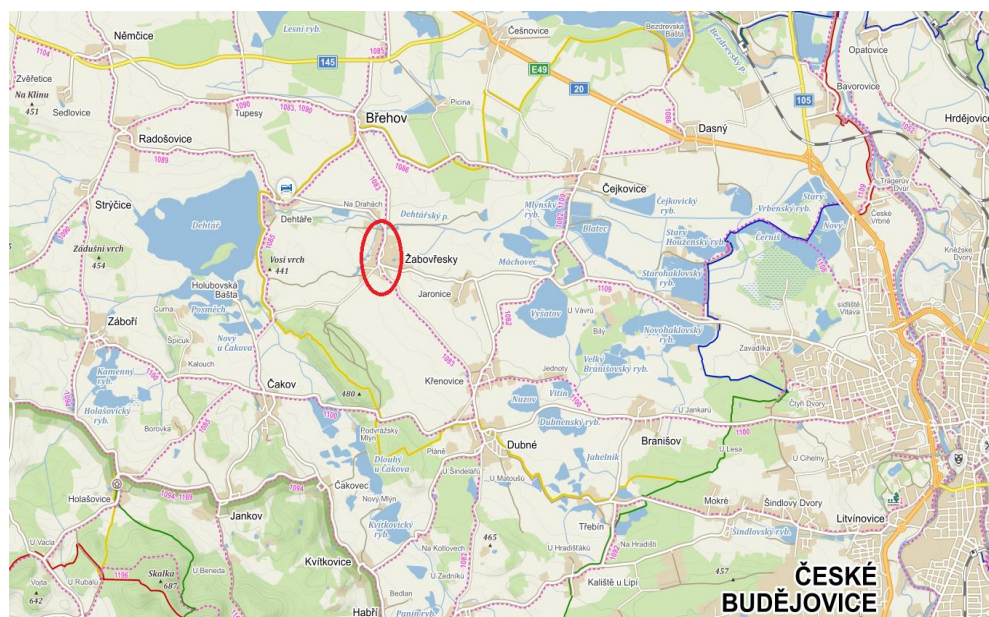
Potraviny, drogerie, zboží denní potřeby, pohostinství: nejbližší prodejna smíšeného zboží a pohostinství je přímo v obci Žabovřesky.

Vyšší občanská vybavenost škol, sociální péče, zdravotnická zařízení, úřady, policie, hasičský záchranný sbor, kultura, sport a volný čas, obchody a služby, pracovní příležitosti...: Hluboká nad Vltavou cca 7 km a České Budějovice cca 9 km. Dále Netolice, Vodňany, Prachatice.

Dopravně se lokalita napojí na místní komunikaci (východním a západním směrem od řešené lokality), pokračující dále na silnici III. třídy východním směrem na České Budějovice a severním směrem na silnici I. třídy, tah České Budějovice – Písek.

Sídlem Žabovřesky prochází cyklotrasa 1083.

Výřez z www.mapy.cz Žabovřesky



B. Vymezení řešeného území

Řešená lokalita je vymezena v souladu s ÚP Žabovřesky.

Z východu a západu je lokalita vymezena místní komunikací a roztroušenou zástavbou. Na severní straně se nachází místní rybník a zástavba. Na jihu leží zemědělská půda.

Řešené území obsahuje zastavitelné plochy bydlení B-10. Hranice řešeného území je graficky vyznačena ve výkresové části.

Celková rozloha řešeného území je cca 2,01 ha.

Tabulka soupisu parcel (pozemky přímo dotčené územní studií)

/katastrální území Žabovřesky u Českých Budějovic/

PARCELNÍ ČÍSLO	DRUH POZEMKU	VÝMĚRA V M2	VLASTNÍK
1032/3	Zahrada	2484	Brož Milan, č. p. 51, 37341 Žabovřesky
1032/6	Orná půda	1710	Brož Milan, č. p. 51, 37341 Žabovřesky
1018/5	Orná půda	6338	Brož Milan, č. p. 51, 37341 Žabovřesky
1018/6	Orná půda	3316	John Petr, č. p. 49, 37341 Žabovřesky
1018/4	Orná půda	6630	Faltýnová Jaroslava Ing. Bc., č. p. 134, 38201 Dolní Třebonín 1/2 John Josef, č. p. 270, 38201 Dolní Třebonín 1/2

Tabulka bilance řešeného území

CELKOVÁ PLOCHA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ	20 046 m²
PLOCHA POZEMKŮ PRO BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH	14 778 m²
NAVRŽENÝ POČET STAVEBNÍCH POZEMKŮ	11
NAVRŽENÝ POČET OBYVATEL (uvažováno s obložeností 4 os/ 1 RD)	44
PRŮMĚRNÁ VELIKOST STAVEBNÍHO POZEMKU	1 344 m²
PLOCHA KOMUNIKACÍ A ZPEVNĚNÝCH PLOCH	1 953 m²
PLOCHA VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – VEŘEJNÁ ZELEN	14 152 m²

C. Hlavní cíle řešení, základní urbanistická koncepce

Hlavní cíle řešení

Cílem ÚS je navrhnout urbanistickou koncepci uspořádání jednotlivých funkčních složek vybavení území, tj. podrobné řešení vymezeného území tak, aby bylo v souladu se způsobem využití dle Hlavního výkresu ÚP Žabovřesky, zejména:

- upřesnění hranic v řešeném území vč. vymezení jednotlivých parcel pro budoucí výstavbu objektů RD,
- řešení dopravního napojení lokality na stávající komunikační systém obce,
- řešení napojení lokality na inženýrské sítě,
- stanovení limitů pro činnosti, děje a zařízení,
- stanovení limitů objemového a plošného uspořádání území, tj. výšková hladina zástavby, hustota zastavění jednotlivých pozemků, uliční čára, stavební hranice, napojení jednotlivých stavebních parcel na komunikace a inženýrské sítě, požadavky na urbanistickou a architektonickou kvalitu, včetně umístění veřejného prostoru, který umožní kvalitní zázemí

- pro budoucí obyvatele tohoto i sousedního území řešeného v ÚS (funkce rekreační, sportovní, zeleň, centrální prostor, event. veřejná vybavenost),
- prověření v širších souvislostech návaznosti návrhu řešení této ÚS zejména na základní urbanistickou kompozici a dopravní vztahy,
 - získání kvalifikovaného podkladu pro rozhodování v území,

Základní urbanistická koncepce

Navržená koncepce vychází z několika zásad:

- Maximálně respektovat stávající zástavbu, především výškovou hladinu a měřítko stávající zástavby.
- Veškeré děje, činnosti a zařízení musí respektovat kvalitu urbanistického, architektonického a přírodního prostředí. Rozvoj hodnot lze podporovat např. kvalitní úpravou veřejných prostranství a zvýšenou péčí o ztvárnění novostaveb tak, aby respektovaly místní hodnoty přírodní i kulturní. Na plochách veřejných prostranství není žádoucí připustit takové úpravy, které by znehodnocovaly dané prostředí. Důležité je řešit přechod urbanizované části zastavěného území do neurbanizovaného území tak, aby nedošlo k vážnému narušení obrazu obce.
- Respektovat morfologii terénu. Tato podmínka částečně předurčuje umístění vsakovacích nádrží a řešení technické infrastruktury.
- Maximálně zachovat stávající zeleň v plochách určených pro veřejná prostranství.
- Navrhnout ekonomicky přijatelné řešení. Navržená lokalita je v nejvíce možné míře řešená jako oboustranně obestavěná komunikace.

V řešené lokalitě jsou vymezeny plochy bydlení, veřejného prostranství a dopravy. Při navrženém členění je možné v dané lokalitě postavit až **11 rodinných domů** na parcelách o velikosti 900 – 2142 m². Plochy veřejných prostranství jsou vyhrazeny především pro veřejnou zeleň, lze v nich dále umístit dopravní a technickou infrastrukturu.

Vlastní zástavba objektů bude realizována jako samostatně stojící. Slučování parcel a vytváření parcel dvojnásobných a větších je možné. Pozemky lze také dělit při dodržení min. plochy stavebního pozemku 700 m² dané ÚP Žabovřesky.

Doplňkové objekty (garáže, apod.) by měly být prioritně zakomponovány do hlavní hmoty objektu případně na ni přímo navazovat. Navržená zástavba ve studii je pouze schématická, tvary objektů jsou zcela nezávazné.

V rámci nové obytné zástavby není předpoklad vzniku prostorových dominant, je vyloučena řadová zástavba a výstavba dvojdomků, a to zejména kvůli riziku vzniku příliš dlouhých hmot evokujících blokový charakter zástavby. Krajinářsky cenný rámec dodává v současné době okolní krajina polí a rybníků.

Snahou návrhu je vytvořit optimální předpoklady pro harmonické zapojení nových staveb do krajinného, urbanistického i architektonického kontextu daného místa.

Seznam parcel	Orientační velikost parcel (m ²)
1	1035 m ²
2	1553 m ²
3	1278 m ²

4	1342 m ²
5	1773 m ²
6	1943 m ²
7	940 m ²
8	900 m ²
9	934 m ²
10	940 m ²
11	2142 m ²
Celkem	

V grafické části je zobrazeno ve výkresu č. 2 Urbanistické řešení

D. Podmínky pro vymezení a využití pozemků

Podmínky plošného a prostorového uspořádání území vychází z platného ÚP Žabovřesky. Touto územní studií jsou zpřesněny pro řešenou lokalitu.

Z hlediska zastavitelnosti je řešené území členěno na plochy zastavitelné a nezastavitelné

Z hlediska urbánního typu je řešené území členěno na následující funkční typy:

- zastavitelné plochy bydlení
- nezastavitelné plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň
- zastavitelné plochy dopravní infrastruktury

Plochy bydlení (§ 4 vyhl.501/2006 sb.)	B-10
- návrh	
Hlavní využití	
Bydlení v rodinných a bytových domech.	
Přípustné využití	
Změny staveb a výstavba nového individuálního bydlení v rodinných a bytových domech a činnosti a děje s tímto typem bydlení související, tj. užitkové zahrady, vedlejší samozásobitelské hospodářství, občanská vybavenost (např. administrativní zařízení, obchody do 500 m ² , provozovny služeb), drobná řemeslná a výrobní zařízení, která nezatěžují hlukem okolní bydlení (např. kadeřnictví, krejčovství), malá rekreační a sportovní zařízení (rodinné bazény, prvky zahradní architektury, zahradní altány, pergoly apod.), stávající stavby a pozemky individuální rekreace. Umístění musí být v souladu s charakterem využívání okolních ploch. Přípustné jsou rovněž parkovací stání a garáže, stavby ke stavbě hlavní formou přístavby nebo i samostatně stojící pro potřeby vyvolané přípustným využitím území na vlastním pozemku, nezbytná dopravní a technická infrastruktura, rozšíření a směrové či výškové úpravy tras silnic III. třídy, veřejná zeleň a veřejné prostranství.	
Podmíněně přípustné využití	
Pro změny stávajících staveb a nově vystavěné objekty na plochách zasahujících do záplavového území Q ₁₀₀ a povodně 2002 je stanovena podmínka, že veškeré stavby musí být řešeny technicky tak, aby nebyly ohroženy případnými záplavami a současně aby nezhoršovaly průtokové poměry v řešeném profilu toku, a musí být odsouhlaseny se správcí povodí.	
Na plochách, které jsou soustředěny podél silnice III. třídy a jsou zatíženy hlukem, bude možné bydlení za podmínky, že hluková zátěž bude odstraněna či nebude překračovat hygienické limity z hlediska hluku. V rámci následujících správních řízení je nutno posoudit toto případné zasažení	

hlukem a na základě toho navrhnout potřebná technická opatření.

Realizace staveb na plochách B2, B3, B4, B5 a B13 je možná pouze za dodržení podmínky, že vybudované objekty výrazně nenaruší interakční prvek IP 716 a IP 723.

V sídle Dehtáře je možné do doby realizace centrální ČOV umístit pouze max. 3 objekty rodinného bydlení, které mohou řešit likvidaci odpadních vod individuálním způsobem pomocí jímek na vyvážení nebo domovních ČOV. V těchto případech je však nutné doložit v rámci navazujícího správního řízení souhlasné vyjádření Povodí Vltavy, České Budějovice.

V aktivní zóně záplavového území, kterou jsou dotčeny některé plochy bydlení na severním okraji sídla Žabovřesky, nesmí být umísťovány, povolovány ani prováděny stavby s výjimkou staveb vyjmenovaných v § 67 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, v platném znění.

Nepřípustné využití

Veškeré činnosti narušující venkovské prostředí, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, hromadné garáže, výrobní a průmyslové provozovny, kapacitní chovy živočišné výroby a pěstitelské činnosti, nákupní zařízení nad 500 m² celkové zastavěné plochy, autobazary. Nová výstavba samostatně stojících malometrážních objektů sezónní rekreace (sruby, zahradní chaty, stavební buňky apod.). Nepřípustné je umísťování dopravní a technické infrastruktury nadmístního významu.

Druh podmínek pro využití území	Podmínky pro výstavbu
Podmínky pro plošné využití území	
Celková zastavěnost plochy	Stávající nebo maximálně 35%
Velikost stavebních parcel	Stávající nebo minimálně 700 m ² , v zastavěném území nelze oddělit pozemek (pro další hlavní stavbu) menší než 700 m ² ; pro doplňkové stavby omezení velikosti pozemku neplatí za podmínky dodržení maximální zastavěnosti 35% plochy.
Podmínky pro výškové využití území	
Výška budovy	Stávající nebo max. 1 nadzemní podlaží + podkroví
Výška budovy do hřebene v metrech	Stávající nebo lze upravit výšku na maximálně 9,5m

Plochy veřejných prostranství (§ 7 vyhl.501/2006 sb.) - návrh

VP

Hlavní využití

Veřejný prostor s převládajícím způsobem využití zeleně.

Přípustné využití

Přípustné je zřizovat stezky pro pěší i cyklisty, osazovat drobnou architekturu a uliční mobiliář, pomníky, památníky, vysazovat aleje, výsadba zeleně obecně, stavby pěších komunikací, drobné stavby informačního charakteru (mapy, poutače, vývěsky), hřiště (maximálně 10x20m), dopravní infrastruktura (obslužné komunikace, parkovací stání vyvolaná využitím území), rozšíření a směrové či výškové úpravy tras silnic III. třídy, stavby spojené s vytvořením technického zázemí a technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné využití

V aktivní zóně záplavového území, kterou jsou dotčeny plochy veřejných prostranství na severním okraji sídla Žabovřesky, nesmí být umísťovány, povolovány ani prováděny stavby s výjimkou staveb vyjmenovaných v § 67 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, v platném znění.

znění.

Pro změny stávajících staveb a nově vystavěné objekty na plochách zasahujících do záplavového území Q₁₀₀ a povodně 2002 je stanovena podmínka, že veškeré stavby musí být řešeny technicky tak, aby nebyly ohroženy případnými záplavami a současně aby nezhoršovaly průtokové poměry v řešeném profilu toku, a musí být odsouhlaseny správcí povodí.

Na ploše VP14 je stanovena podmínka respektování navrženého interakčního prvku, kde jsou platné pouze podmínky stanovené pro využití prvků ÚSES, tzn. činnosti pro posílení či zachování funkčnosti ÚSES jako např. trvalé travní porosty, remízky, sady izolační a doprovodná zeleň, drobné vodní plochy, toky atd.

Nepřípustné využití

Veškeré využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím a neuvedené jako přípustné a veškeré činnosti a provozy, které by svými negativními vlivy mohly narušit funkci zóny. Jakékoli využití omezující volný pohyb a pobyt obyvatel. Plochy veřejných prostranství nejsou určeny k zastavění s výjimkou výše uvedeného hlavního a přípustného využití. Nepřípustné je umísťování dopravní a technické infrastruktury nadmístního významu.

E. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb

Zastavitelná část pozemku a umístění stavby na pozemku

- zastavitelná část pozemku je vymezena tak, aby byla co nejbližší vazba na navrženou obslužnou komunikaci a technickou infrastrukturu a současně aby bylo možno pohodlně najet do garáže a aby byla zachována intimita prostředí přiléhajících zahrad ve vztahu ke stávající a navržené zástavbě rodinných domů.
- zastavitelná část pozemku je určena pro umístění rodinného domu, je vymezena stavební hranicí a uliční čarou (v grafické části ve výkresu **č. 3 Prostorová regulace**),
- doplňkové stavby (například: dílny, sklady nářadí, přístřešky, pergoly, bazény, skleníky), mohou být umístěny i mimo zastavitelnou část pozemku, ne však mezi uliční čarou a veřejným prostranstvím
- stavby budou umísťovány na terén – podlaha nadzemního podlaží může být maximálně 50 cm nad přilehlým terénem

Stavební forma

- stavby budou navrženy tvarově jednoduché s využitím pravoúhlých forem, s možným půdorysným vychýlením z důvodu respektování tvaru pozemku (stavební pozemky nejsou pravoúhlé)
- stavby budou řešeny na půdorysu tvaru obdélníku, s hřebenem střechy rovnoběžným s delší stranou stavby a se štítem umístěným na kratší straně stavby; dále jsou přípustné půdorysy složené z více obdélníků ve tvaru stavby ve tvaru písmene „L“, „U“, nebo „T“
- hlavní stavby jsou v grafické části schematicky půdorysně vymezeny v rámci navržených pozemků pro bydlení tj. využitelná plocha pro umístění objektů.

Slučování a dělení stavebních parcel	možnost sloučení dvou i více sousedních pozemků a dělení pozemků
Velikost stavebních pozemků	Dle výkresové dokumentace
Zastavěná plocha samotného rodinného domu	nepřesáhne 300 m²
Intenzita využití stavebních pozemků - poměr celkové plochy stavebního pozemku a zastavěné plochy pozemku - zastavěná plocha pozemku je definována ust. § 2 odst. (7) stavebního zákona takto: „Zastavěná plocha pozemku je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb. Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. U objektů polooodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny.“ - pro potřeby této územní studie jsou pod pojmem „stavba“ chápány, ve vazbě na ust. § 2 odst. 3 stavebního zákona, též zpevněné plochy na pozemcích (typicky příjezdy ke garážím, chodníky ke dveřím, terasy, vč. ploch tvořených zatravněvacími nebo vsakovacími dlaždicemi nebo obdobnou technologií, bazény (vč. jejich zpevněného okolí), okapové chodníčky, apod.	maximálně 35%
Procentuální zastavěnost hlavní budovou – rodinným domem - poměr celkové plochy stavebního pozemku a zastavěné plochy hlavní stavby (rodinného domu) - zastavěná plocha hlavní stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny.	maximálně 25%, avšak nepřesáhne 250m²
Vstupy do objektů	Z uliční strany a z bočních stran
Vjezdy na pozemek	dle zákresu v grafické části
Střecha - tvar, sklon a barva - regulativy pro střechu se vztahují na převládající plochu střešní roviny, za podmínky hřebene delšího než 4m - výjimku mohou tvořit pouze malé části půdorysné plochy v celkovém součtu do 20%, např. zastřešení vstupů, přístřešků pro venkovní posezení, samostatné garáže, kůlny atd.); u valbových střech musí zbývat hřeben v délce alespoň 4m. - nepřipouští se neklasické pojetí sedlových střech (násobné nebo pilové uspořádání, soustava sedlových střech vedle sebe ...)	28°– 45° posuzovaná bude převážná část střešní roviny (70 %)
	pravidelná sedlová, popřípadě polovalbová, valbová
	doporučené typy krytiny: taškové (pálené, betonové) či šablonové, doporučené odstíny: cihlové, hnědé, šedé, červené a černé
Orientace hřebene - udává směr hlavního delšího hřebene ve vztahu ke komunikaci	Libovolně

Výška budovy - výškou podlaží u staveb pro bydlení se rozumí běžná výška do 3,5m	1 nadzemní podlaží + podkroví nikoliv nižší či vyšší, výjimku mohou tvořit pouze malé části půdorysné plochy, např. zastřešení vstupů; přípustné jsou sklepy;
Maximální výška hřebene - měřená od nejnižšího místa styku obvodových stěn budovy s původním terénem (nikoliv s terénem upraveným násypem) ke hřebeni	max. výška 9,5 m
Maximální výška okapu	-
Uliční čára - určuje závaznou polohu hlavní stavby - rodinného domu v rámci pozemku a vůči veřejnému prostranství - uličnímu prostoru - udává hranici plochy určené k zastavění a zároveň povinnou polohu hlavního objemu objektu od hranice pozemku. - uliční čára ve vzdálenosti 6m od okraje pozemku smí být překročena pouze zádveřím, garáží, pergolou, terasou, stříškou nad vstupem a to v rozsahu max. 30% délky průčelí a současně max. o 4 m oběma směry . Min. 70% délky příslušného průčelí musí respektovat stanovenou uliční čáru.	viz výkresová dokumentace
Stavební hranice - udává meze plochy určené k zastavění hlavní stavbou – rodinným domem; hlavní objem objektu nesmí tuto hranici překročit s výjimkou architektonických výrazových prvků;	v grafické části ve výkresu č. 3 Prostorová regulace
Oplocení	maximálně 1,6 m včetně podezdívky; plotová konstrukce a plotové výplně budou respektovat vesnický charakter oplocení včetně materiálů, to znamená, že nejsou přípustné neprůhledné ploty zděné, betonové, z prefabrikátů, plastové, prkenné, rákosové apod.
Doplňkové stavby - stavba, která se stavbou hlavní svým účelem a umístěním souvisí, a která zabezpečuje funkčnost stavby hlavní (její užitelnost), nebo doplňuje základní funkci stavby hlavní například zahradní domek, altán, včelín, stavby umožňující uskladnění zahradního nářadí a výpěstků.	maximální výška do hřebene 6,5 m ; do 50 m²
Architektonické řešení rodinných domů	respektování charakteristické formy zastavění - klasické původní usedlosti; podélný půdorys; nové objekty nesmí vytvářet neúměrné hmoty objektů; nevyužívat netradiční materiály, které by se nevhodně a rušivě uplatňovaly.
Forma	Přípustné jsou nízkopodlažní izolované rodinné domy

F. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb technické infrastruktury

Jakákoliv výstavba by měla být uskutečňována pouze na plně zainvestované části. Zdůvodnění: Umožňování výstavby na nezainvestovaných pozemcích, tj. bez odpovídající komunikace, dešťové a splaškové kanalizace, vodovodu a plynovodu je nespravedlivé ve vztahu k ostatním, neboť čím více bude uskutečněno v území osamocených staveb rodinných domů bez společné technické infrastruktury, tím větší podíl připadne na pozdější investory. V krajním případě zainvestování území zbyde na samotnou obec.

V grafické části je zobrazeno ve výkresu č. 4 Dopravní a technická infrastruktura

F.1 Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb dopravní infrastruktury:

F.1.1 SILNIČNÍ DOPRAVA

V současné době se k řešení lokalitě lze dostat místními komunikacemi. První komunikace dle polohy řešeného území vede ze západní strany a druhá komunikace vede z východní strany. Východní komunikace je zakončená polní cestou.

Nová komunikace je navržena **v šíři 5,5 m** (viz. Výkresová dokumentace) s povrchem z asfaltové směsi.

Srážková voda bude svedena za pomoci příčného a podélného sklonu do uličních vpustí a do vsakovací nádrže.

Na křižovatkách a ve vjezdech musí být zajištěny dostatečné rozhledy. Komunikace jsou navrženy tak, aby umožňovaly bezkolizní průjezd požárních vozidel.

Komunikace je navržena ve funkční skupině D1

D1 (komunikace se smíšeným provozem) – **obytná zóna** s převahou pobytové funkce s přímou obsluhou staveb, ve které je umožněn pohyb chodců, cyklistů a motorových vozidel a her dětí ve společném prostoru za stanovených podmínek provozu podle zvláštních předpisů. Předpokládá se využití opatření pro regulaci rychlosti jízdy vozidel (zpomalovací prahy, ...). Stavební řešení obytné zóny musí umožňovat pohyb vozidel dopravní obsluhy (vozidla hasičského sboru, odvoz odpadků, stěhování) a možnost bezpečného míjení vozidla s chodcem. V každém místě obytné zóny musí být zaručen minimální průjezdný prostor šířky 3,50 m a výšky 4,20 m. Prostor křižovatky bude řešen podrobnější dokumentací tak, aby byly - v souladu s příslušnými normami a technickými podmínkami - respektovány požadavky na dodržení rozhledových poměrů, což navržený pozemek veřejných prostranství kapacitně umožňuje.

F.1.2 KOMUNIKACE PRO PĚŠÍ

U funkční skupiny D1 je pro pěší provoz využíván celý dopravní prostor místní komunikace, tím je splněna podmínka existence nejméně jednoho pruhu vyhrazeného pro chodce v min šířce 2m umožňujícího bezbariérové užívání.

F.1.3 DOPRAVA V KLIDU

V rámci veřejných prostranství budou navazující projektovou dokumentací navržena parkovací stání pro návštěvy. Pro lokalitu jsou navržena v uličním prostoru celkem 15 parkovací místa, z toho jedno vyhrazené stání pro vozidlo přepravující osobu těžce postiženou nebo osobu těžce pohybově postiženou.

Garážování minimálně dvou osobních vozidel bude zabezpečeno důsledně ve vlastních objektech nebo na vlastních pozemcích.

Ve studii jsou navrženy plochy pro umístění komunikací s grafickou značkou komunikace. Podrobné dopravní řešení, včetně dopravního značení bude navrženo v dalších stupních dokumentace včetně ověření průjezdnosti vlečnými křivkami pro standardní vozidla dopravní obsluhy a záchranného systému.

F.2 Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb technické infrastruktury napojení technické infrastruktury a nakládání s odpady

F.2.1 VODOVOD

Všechny nově vybudované objekty budou napojeny na veřejný vodovod. Výstavba vodovodu pro veřejnou potřebu musí probíhat v předstihu před výstavbou jednotlivých objektů pro bydlení.

Řešené území bude připojeno na stávající vodovodní řad v západní a východní části lokality. Navržená vodovodní síť v řešeném území bude zokruhována.

Stávající vodovod bude v místech křížení s navrženými místními komunikacemi přeložen do příslušných hloubek.

Na řadu budou osazeny požární hydranty v souladu s požárním řádem obce.

Podrobné řešení dimenzí a dílčích popisů bude v dalším stupni projektové dokumentace.

F.2.2 KANALIZACE

Splašková a dešťová kanalizace bude řešena zvlášť.

Splašková kanalizace bude napojena na stávající jednotnou kanalizaci.

Všechny nově budované objekty budou napojeny na veřejnou kanalizaci.

Dešťová kanalizace: Obecně bude dodržen princip, že dešťové vody ze soukromých parcel budou likvidovány v místě vzniku tj. vsakem individuálně na těchto parcelách. V případě prokázání nemožnosti likvidace dešťových vod na vlastním pozemku bude tato dešťová voda svedena do dešťové kanalizace. Srážková voda z komunikací a veřejných ploch bude odvedena pomocí navržené dešťové kanalizace do navržené vsakovací nádrže. Vsakovací nádrž bude realizována v nejnižším místě dané lokality.

F.2.3 ZÁSBOVÁNÍ EL. ENERGIÍ, VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ

Nová zástavba bude zásobována ze stávajících trafostanic, případně dojde k jejich posílení.

Rozvody NN

Vedení bude uloženo v pozemku veřejného prostranství. Přípojkové skříně budou osazeny na hranicích pozemků mezi jednotlivými objekty a zabudovány do oplocení, z těchto skříní pak budou připojeny elektroměrové rozvaděče jednotlivých objektů, které budou osazeny v oplocení.

Veřejné osvětlení

Kabel VO lze vést souběžně s rozvody NN.

F.2.4 ZÁSBOVÁNÍ PLYNEM

Obec v současné době není plynofikována.

F.2.5 ZÁSBOVÁNÍ TEPLEM

Bude zajišťováno individuálně pro jednotlivé objekty v domovních kotelnách. Základním topným médiem bude el. energie nebo spalování dřeva a pelet, dále lze využít tepelných čerpadel, jako doplňkový zdroj solární panely. Jednotlivé zdroje je možno kombinovat. U tepelných čerpadel je potřeba doložit hlukovou studii.

Nepřípustné je spalování nekvalitních paliv a odpadů.

F.2.6 NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

Současný stav nakládání s odpady je obecně charakterizován fungujícím systémem svozu a skládkování. Tento systém bude i nadále zachován.

Je navrženo standardní řešení v ukládání tříděného odpadu do kontejnerů rozmístěných při komunikaci. Směsný odpad bude ukládán do nádob přímo u jednotlivých rodinných domů a odvážen pravidelným svozem na řízenou skládku.

Kontejnery na tříděný domovní odpad jsou dnes umístěny naproti Obecnímu úřadu., u prodejny potravin a u hasičárny.

G. Podmínky pro ochranu kulturních a přírodních hodnot

G.1 Podmínky vyplývající z památkové ochrany území

Část lokality (konkrétně parcela č. 11) se nachází na území s archeologickými nálezy II. kategorie. Zbývající část území leží na území s archeologickými nálezy III. kategorie.

V případě jakékoliv činnosti zasahující do terénu jsou stavebníci již od doby přípravy stavby povinni tento záměr oznámit Archeologickému ústavu a umožnit jemu a oprávněné organizaci provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum, viz zákon č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči, ve znění pozdějších změn. Pro případné archeologické nálezy platí ohlašovací povinnost podle zákona o státní památkové péči.

G.2 Podmínky vyplývající z přírodních hodnot

Řešené území se nachází v atraktivní zvlněné krajině polí a rybníků. V řešené lokalitě se nenacházejí žádné prvky územního systému ekologické stability, přírodní rezervace a památky a jiná zvláště chráněná území, památné stromy, aleje a jiné.

V současnosti jsou pozemky převážně vedeny jako orná půda a zahrada. Vrostlá zeleň se v řešené lokalitě vyskytuje velmi zřídka.

Podmínky pro ochranu: Zeleň v řešeném území je možné rozdělit na zeleň soukromou a zeleň krajinnou, pobytově vegetační. *V plochách veřejné zeleně lze vést trasy inženýrských sítí a pěší komunikace.*

G.3 Podmínky pro ochranu ZPF

Vyhodnocení důsledků rozvoje řešeného území na zemědělském půdním fondu bylo zpracováno metodikou dle zákona O ochraně ZPF v rámci platného územního plánu, kdy byla daná lokalita zařazena mezi zastavitelná území. V řešeném území se nachází zemědělské pozemky.

Charakteristika zemědělských půd

V dané lokalitě se nacházejí bonitované půdně ekologické jednotky **s III. a IV. třídou ochrany.**

Údaje o skutečných investicích do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti

Žádné investice do půdy na zlepšení půdní úrodnosti, vzhledem k navrženému způsobu využití ploch, zde navrženy nejsou. Nedochozí zde k žádnému porušení areálů a staveb zemědělské prvovýroby ani zemědělských usedlostí.

Meliorační plochy zasahují na rozvojovou plochu B – 10.

Dojde-li při realizaci navrhovaných záborů k zásahu do melioračního zařízení, je nutné při zahájení výstavby provést úpravu drenážního systému tak, aby nedocházelo k podmáčení objektů a k porušení tohoto hospodářského díla při výstavbě.

G.4 Podmínky pro ochranu PUPFL

Řešením územní studie nedojde k odnětí PUPFL.

G.5 Podmínky pro ochranu prvků ÚSES

Návrhem nedochází k porušení opatření k zajištění ekologické stability krajiny.

H. Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí a ochranu veřejného zdraví

Řešené území se nachází mimo dosah negativních vlivů narušujících životní prostředí.

Stavební pozemky budou napojeny na veřejný vodovod, odkanalizovány s napojením na veřejnou kanalizaci a ČOV, způsob vytápění a ohřevu teplé vody bude řešen elektřinou, spalováním dřeva a pelet, příp. alternativními zdroji (tepelná čerpadla, solární panely).

H.1 Požární ochrana a ochrana obyvatelstva

Stavby musí být umístěny a navrženy tak, aby splňovaly technické podmínky požární ochrany. Z hlediska požárního zásahu musí být zajištěn příjezd k nově navrženým objektům. Odstupy objektů budou splňovat požadavky na respektování požárně nebezpečných prostorů, které nebudou zasahovat na sousední pozemky.

Území není klasifikováno jako zátopové území.

Nutno dodržet opatření k ochraně obyvatelstva v souladu s § 20 písmeno a) Vyhl. č.380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva a v souladu s platnou ÚPD obce Žabovřesky.

H.2 Ochrana veřejného zdraví

Při dalším stupni dokumentace nutno plně respektovat zákon č. 258/2000 Sb. o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů (ve znění zákona č. 274/2003 Sb.) a zároveň nařízení vlády ČR č. 502/2000 Sb. o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací ve znění nařízení vlády ČR č. 88/2004 Sb., respektive nařízení vlády ČR č. 272/2011, které stanovuje hodnoty hygienických limitů pro hluk ve venkovním i vnitřním prostředí.

ochrana před negativními vlivy z technické infrastruktury

- v rozvojových plochách v blízkosti stávající silnice mohou být situovány stavby pro bydlení, stavby občanského vybavení a pro sport a funkčně obdobné stavby a plochy vyžadující ochranu před hlukem (chráněný venkovní prostor, chráněný venkovní prostor staveb a chráněný vnitřní prostor staveb) až po splnění hygienických limitů z hlediska hluku či vyloučení předpokládané hlukové zátěže.

Protihluková opatření v případě nesplnění hlukových limitů pro obtěžování hlukem nebudou hrazena z prostředků majetkového správce.

ochrana před negativními vlivy z provozu

- pro plochy bydlení v zastavěném území platí, že hranice negativních vlivů (např. hluk, prašnost apod.) bude max. na hranici této plochy rozdílného využití území (případně na hranici vlastního pozemku). Tzn., že negativní vlivy z těchto ploch nesmí zasahovat do ploch stávajícího i navrhovaného chráněného venkovního prostoru staveb.

Požadavky na měření hluku budou respektovány v rámci zákonem vedených povolenacích řízení dle zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a NV č. 272/2011 Sb.

J.2 řez z ÚP Žabovřesky – koordinační výkres

