

B - Textová část

B.1 ÚVOD

B.2 IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

- B.2.1 Údaje o území
- B.2.2 Údaje o objednateli
- B.2.3 Údaje o pořizovateli
- B.2.4 Údaje o zpracovateli

B.3 ZÁKLADNÍ ÚDAJE

- B.3.1 Výchozí podklady
- B.3.2 Důvod pořízení územní studie
- B.3.3 Účel územní studie
- B.3.4 Cíle a předmět řešení územní studie
- B.3.5 Údaje o vydané územně plánovací dokumentaci

B.4 VYMEZENÍ A POPIS ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ, ŠIRŠÍ VZTAHY

- B.4.1 Vymezení a popis řešeného území
- B.4.2 Širší dopravní vztahy
- B.4.3 Širší vztahy technické infrastruktury
- B.4.4 Ochranná pásma a zájmová území

B.5 MAJETKOPRÁVNÍ VZTAHY V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ

B.6 KONCEPCE URBANISTICKÁ

- B.6.1 Popis urbanistické koncepce
- B.6.2 Výměra řešeného území

B.7 KONCEPCE ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

B.8 KONCEPCE ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

B.9 STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ

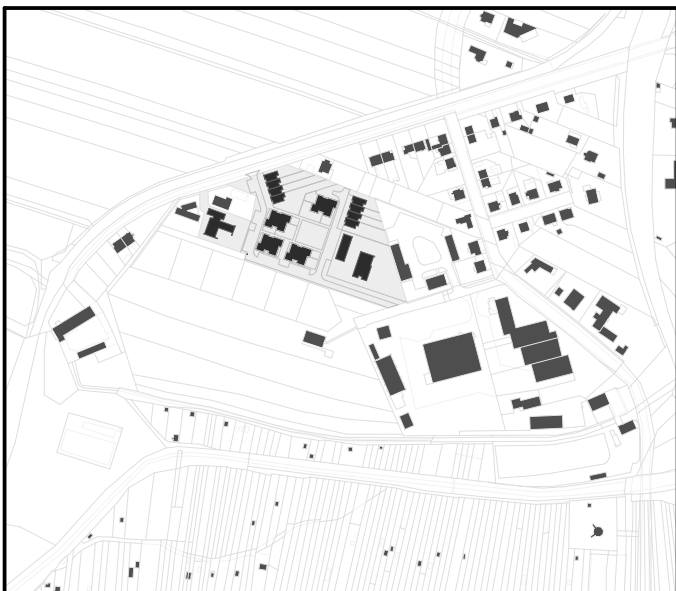
- B.9.1 Regulativy plochy BI Z8
- B.9.2 Regulativy stanovené územní studií – textová část

B.10 STANOVENÍ NOVÝCH OCHRANNÝCH PÁSEM

B.11 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A OPATŘENÍ

B.12 OCHRANA ZPF A PUPFL

B.13 ZÁVĚR



DLABAJA
PROJEKČNÍ KANCELÁŘ

GENERÁLNÍ PROJEKTANT:
DLABAJA s.r.o.

HLAVNÍ PROJEKTANT: **Mgr. Ing. arch. Jindřich Sadílek, ČKA 02494**

AKCE:

A145 - Územní studie - K Háji

2751/21; 2751/22; 2754/3; 2760/1; 2760/11; 2760/12; 2760/13; 2760/14; 2760/15
v k.ú. Moravské Budějovice

PROJEKČNÍ KANCELÁŘ:

DLABAJA s.r.o.
Janáčkova 168
676 02 Moravské Budějovice
www.dlabaja.cz

OBJEDNATEL:

DLABAJA s.r.o.
Janáčkova 168
676 02 Moravské Budějovice
www.dlabaja.cz

MĚŘÍTKO:

DATUM: **03/2025**

STUPEŇ: **ÚS - Územní studie**

NÁZEV VÝKRESU:

Textová část

ČÍSLO VÝKRESU:

B

B.1 ÚVOD

Územní studie výstavby rodinných domů a bytových domů v lokalitě K Háji (dále jen „územní studie“) je pořizována v souladu s § 67 až 69 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“). Pořizovatelem územní studie je Městský úřad Moravské Budějovice, Odbor výstavby a územního plánování. Územní studie je zpracována jako podrobnější územně plánovací dokumentace, která zpřesňuje zastavitelnou plochu Z8 Územního plánu Moravské Budějovice (změna č. 4), který nabyl účinnosti dne 27.09.2023 (dále jen „územní plán“). Územní studie je zpracována v souladu s územním plánem a je pořizována jako podklad pro rozhodování v území. Územní studie navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů v území, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat jeho využití a uspořádání.

B.2 IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

B.2.1 Údaje o území

a) Název

Územní studie K Háji

b) Místo

Pozemky parc. č.: 2751/21; 2751/22; 2754/3; 2760/1; 2760/11; 2760/12; 2760/13; 2760/14; 2760/15 v k.ú. Moravské Budějovice

c) Předmět dokumentace

Územní studie bude sloužit jako podklad pro rozhodování v území.

B.2.2 Údaje o objednateli

a) Obchodní firma nebo název, IČ, bylo-li přiděleno, adresa sídla (právnícká osoba)

Dlabaja s.r.o.
IČO 01646311
Žižkova 1697/17
586 01 Jihlava

B.2.3 Údaje o pořizovateli

a) Obchodní firma nebo název, IČ, bylo-li přiděleno, adresa sídla (právnícká osoba)

Městský úřad Moravské Budějovice, Odbor výstavby a územního plánování
IČO 00289931
nám. Míru 31
676 02 Moravské Budějovice

B.2.4 Údaje o zpracovateli

a) Jméno a příjmení zodpovědného projektanta včetně čísla, pod kterým je zapsán v evidenci autorizovaných osob

Mgr. Ing. arch. Jindřich Sadílek
ČKAIT 02494
Pražského povstání 585
142 00 Praha 4

b) Jméno a příjmení zpracovatele dokumentace, případně projektantů jednotlivých částí dokumentace

Ing. arch. Zdeněk Svoboda
Jiráskova 342
676 02 Moravské Budějovice

B.3 ZÁKLADNÍ ÚDAJE

B.3.1 Výchozí podklady

Výchozími podklady pro zpracování územní studie jsou:

- Zadání Územní studie (Městský úřad Moravské Budějovice, Odbor výstavby a územního plánování)
- Územní plán Moravské Budějovice
- Katastrální mapa
- Územně analytické podklady
- Digitální mapa inženýrských sítí

B.3.2 Důvod pořízení územní studie

Důvodem pro pořízení územní studie je aktuální potřeba rozhodování v území.

B.3.3 Účel územní studie

Účelem územní studie je navrhnout, prověřit a posoudit možná řešení využití a uspořádání území. Územní studie bude, po jejím schválení a vložení dat do evidence územně plánovací činnosti, podkladem pro rozhodování o změnách v území.

B.3.4 Cíle a předmět řešení územní studie

Cílem řešení územní studie je prověření možného urbanistického, dopravního a technického řešení území, zejména zpřesnění podmínek pro rozhodování o změnách v území.

Na základě tohoto prověření bude navržena parcelace řešených ploch s ohledem na dopravní infrastrukturu a umístění tras technické a dopravní infrastruktury. Územní studie také navrhne nad rámec prověření koncepce funkčních systémů v území podrobnější podmínky plošného a prostorového uspořádání území (umístění veřejného prostranství, zastavitelnost a využití pozemků, základní tvarosloví staveb, koncepce zeleně apod.).

Územní studie prověří optimální napojení ploch na komunikační síť města, bude navržena koncepce odkanalizování, a napojení na stávající technickou infrastrukturu.

Konkrétně budou vymezeny jednotlivé pozemky pro novostavby rodinných domů, řadových domů a bytových domů, návrh plochy místních komunikací a veřejného prostranství. Vše s ohledem na ochranná pásma, která danou lokalitu limitují. Zejména se jedná o ochranné pásma inženýrských sítí, která jsou vymezením jednotlivých ploch respektována.

B.3.5 Údaje o vydané územně plánovací dokumentaci

Územní plán Moravské Budějovice po změně č. 4, nabyt účinnosti dne 27.09.2023, (dále jen „územní plán“). Zastavitelná plocha Z8 je zařazena dle územního plánu do funkční plochy BI – bydlení – v rodinných domech. Hlavním využitím v ploše BI je umístění zejména staveb pro bydlení s respektováním charakteru stávající zástavby a umístění veřejného prostranství s převažující funkcí komunikační a shromažďovací přístupné každému bez omezení.

B.4 VYMEZENÍ A POPIS ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ, ŠIRŠÍ VZTAHY

B.4.1 Vymezení a popis řešeného území

Řešené území se nachází v západní části Města Moravské Budějovice. Jedná se o lokalitu, která je územním plánem označena jako Z8. Lokalitu protíná vodovodní přivaděč včetně ochranného pásma. Tomuto vodovodnímu přivaděči se veškeré navrhované stavby vyhýbají a utváří tak charakter dané plochy. Jiná zásadnější omezení se dané lokality netýkají. Terén pozemku je svažité směrem jižním. V současné době se jedná o částečně zastavěné území. Území je charakteristické ne příliš vhodně rozdělenými pozemky pro jednotlivé soukromé subjekty. V jižní poloze je již území rozděleno a postupně zastavováno rodinnými domy. Tato situace ovlivňuje budoucí návrh řešeného území. Řešené území se nachází na rozmezí vnitřní – kompaktní a vnější – nekompaktní části města. Území plochy Z8 lemuje ze severní stany dále železniční trať. Z východní strany je území omezeno samostatně stojícími rodinnými domy. Návrh se snaží terén reflektovat, využít jeho potenciálu a umístit parcely tak, aby využívaly stávající sklonitost terénu. Napojení na inženýrské sítě by mělo zůstat v rámci řešeného území. Území bude napojeno na zemní plyn, elektrickou energii, pitnou vodu, kanalizaci dešťovou, kanalizaci splaškovou a na veřejné osvětlení.



B.4.2 Širší dopravní vztahy

Řešené území územní studie leží v západní části Moravských Budějovic. Dopravně území navazuje na dopravní síť - ul. K Háji a z ul. Fibichova a nové ul. Mlýnská.

V Moravských Budějovicích jsou stabilizované plochy dopravní infrastruktury - silniční (DS), které zahrnují silnice I, II. a III. třídy a hlavní místní a účelové komunikace.

B.4.3 Širší vztahy technické infrastruktury

a) Vodovod

Město Moravské Budějovice má vybudovaný veřejný vodovod zásobovaný z oblastního vodovodu Vranov - Třebíč. Vodojem je plněný z přírodního řádu – větve skupinového vodovodu Vranov – Moravské Budějovice Dukovany, oblastního vodovodu Třebíč.

b) Kanalizace

Město Moravské Budějovice má vybudovanou síť jednotné splaškové kanalizace. Splaškové odpadní vody jsou odváděny na ČOV Moravské Budějovice (ČOV je umístěna převážně mimo řešené území na k.ú. Lukov u Moravských Budějovic)

c) Elektrická energie

Elektrická energie Města Moravské Budějovice je zajišťována ze stávajícího systému přes distribuční trafostanice. Město je zásobeno ze stávajících a dle potřeby rozšířených rozvodů NN. Je navrhováno doplnění případně nové trafostanice a přeložení některých tras VN z důvodu uvolnění ploch pro navrhovanou výstavbu. Jejich řešení je nutné upřesnit ve spolupráci se správcem sítě.

d) Plynovod

Město je zásobováno zemním plynem ze stávající STL plynovodní sítě, tento systém bude sloužit i v příštím období. Síť bude rozšiřována dle potřeby nové výstavby. Výstavba na navržených zastavitelných plochách bude napojena na stávající nebo prodloužené řady plynovodní sítě.

e) Telekomunikace

Z požadavků na rozvoj telekomunikací nevyplývá žádná potřeba nových ploch a zařazení změn v území do územního plánu. Případná další výstavba může být vyvolána novými požadavky na připojení.

B.4.4 Ochranná pásma a zájmová území

Řešené území je dotčeno ochrannými pásmy vyplývajícími z platné legislativy a zájmovými územími, ve kterých jsou uplatňovány specifické podmínky pro využití ploch a specifické zásady pro činnosti v území a rozhodování o změnách v území:

- Ochranné pásmo Vodovodního přivaděče
- Ochranné pásmo vedení VN 22 kV
- Dále se jedná o standardní ochranná pásma sítí technické infrastruktury. Pro vedení rozvodů technické infrastruktury v zastavěném území a pod komunikacemi platí hodnoty stanovené ČSN 73 6005 - Prostorové uspořádání sítí technického vybavení.

B.5 MAJETKOPRÁVNÍ VZTAHY V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ

Majetkoprávní vztahy v řešeném území z evidence katastru nemovitostí aktuální k datu 14.09.2022

Pozemky pro návrh obytné lokality:

Parcelní číslo	Katastrální území	Vlastnické právo	Druh pozemku
2751/21	Moravské Budějovice	Hrdý Václav K Háji 915, 67602 Moravské Budějovice	zahrada
2751/22	Moravské Budějovice	SJ Toman Jiří Ing. a Tomanová Marie Budějovická 515/12, Krč, 14000 Praha 4	orná půda
2754/3	Moravské Budějovice	Bazala Miroslav Ing., č. p. 76, 67541 Láz Bazala Miroslav Ing., č. p. 91, 67541 Láz Bulíček Martin, U Víta 931, 67531 Jemnice Štajnar Antonín, č. p. 280, 68703 Huštěnovice	orná půda
2760/1	Moravské Budějovice	Dlabaja development s.r.o. Janáčkova 168, 67602 Moravské Budějovice	orná půda
2760/11	Moravské Budějovice	Roupec Pavel Kozinova 1478, 67602 Moravské Budějovice	orná půda
2760/12	Moravské Budějovice	Dlabaja Aleš Ing. 1. máje 21, 67602 Moravské Budějovice	orná půda
2760/13	Moravské Budějovice	Dlabaja Adam Ing. 1. máje 21, 67602 Moravské Budějovice	orná půda
2760/14	Moravské Budějovice	Dlabaja Adam Ing. 1. máje 21, 67602 Moravské Budějovice	orná půda
2760/15	Moravské Budějovice	Šplíchal Adam Jaroměřická 1639, 67602 Moravské Budějovice Šplíchal Roman Jaroměřická 1639, 67602 Moravské Budějovice	orná půda

B.6 KONCEPCE URBANISTICKÁ

B.6.1 Popis urbanistické koncepce

Řešené území je primárně určeno pro bydlení a s ním související funkce. Základní urbanistická koncepce sleduje především urbanistické vazby na stávající obytnou zástavbu v městské části K Háji a respektuje její strukturu a charakter. Územní studie stanovuje koncepci vnitřní obsluhy území, vazby na systémy dopravní a technické infrastruktury a zpřesňuje vymezení veřejného prostranství.

Systém veřejných prostranství představuje především vymezená uliční síť zpracované studie. Prvořadým cílem studie je vytvoření plnohodnotného kvalitního obytného prostředí, které zajistí optimální podmínky pro bydlení v této lokalitě a zvýší bezkolizní a předvídatelné urbanistické struktury jasně definovaných ulic a veřejných prostranství. Řešené území bude přehledné, s dobrou orientací v daném prostoru, které vychází již z podstaty urbanistického návrhu – přehledná prostranství s průjezdnými komunikacemi. Návrh je dopracován do stadia územní studie, která stanovuje budoucí parcelaci a prostorovou regulaci zástavby při respektování územních limitů vyplývajících z územního plánu a platných právních předpisů. Také zde navrhuje veřejné prostranství v části pro bydlení.

Na ploše Z8 vznikne nová část města určená pro zástavbu řadových, samostatně stojících rodinných domů a bytových domů. Výsledný návrh nabízí možnost individuálního bydlení s dostatkem klidu, soukromí a s plochou veřejného charakteru pro obyvatele území, či místa sloužícím i pro obyvatele z okolí. Celkově zástavba vhodně doplňuje okolní struktury, působí jednoduše a funkčně zároveň. Urbanistická studie využívá území a též umožňuje vymežit a stanovit účely jednotlivých dílčích částí, čímž dělá území stabilnější ve svém vývoji a využití. Hlavní automobilovým přístup do území bude po upravené stávající komunikaci v ulici K Háji ze severní strany a z jižní strany po ul. Mlýnský (Fibichova). Na tuto stávající dopravní síť se napojí navrhovaná místní komunikace navrhovaných ulic. Tím dojde k propojení celého území a zajištění přístupu k navrhovaným stavebním parcelám.

Je navrhováno celkem 8 řadových domů po dvou blocích. Na okrajích území jsou nevrženy dva samostatně stojící rodinné domy a uprostřed daného území jsou navrženy celkem 4 bytové domy drobného charakteru, tj. 2 nadzemní podlaží a podkroví, tzv. viladomy. Pro navrhované obytné domy se předpokládá, že budou řádně osvětleny a osluněny, což bylo při návrhu respektováno. Součástí návrhu na ploše Z8 je veřejné prostranství, které je navrženo uvnitř – uprostřed lokality, tak aby umožňovalo optimální přístup pro budoucí rezidenty.

Základním schématem veřejného prostoru obytné lokality je vytvoření klidného místa pro individuální a hromadné bydlení v rodinných a bytových domech. Veřejný prostor je navržen v režimu **ZÓNA 30**. Součástí ulice je chodník umístěný na jedné straně. Celková šířka veřejného prostoru je převážně 12 až 17 m. Veřejný prostor je tvořen chodníkem, komunikací a prostorem vjezdů a předzahrádek před řadovou zástavbou. Zbývající plochy budou sloužit zejména k umístění zeleně. Úrovňově budou řešeny pouze retardéry, které slouží pro zklidnění dopravy. Základní parkovací a odstavná stání budou řešena na vlastních pozemcích. Další parkovací stání jsou navržena na navržené komunikaci. Zóna bude na začátku a na konci vymezena příslušnými dopravními značkami.

Územní studie zpřesňuje podmínky pro využití ploch nad rámec územního plánu (stavební čára, výšková regulace zástavby, prostorová regulace zástavby, intenzita využití pozemků, umístění dopravní a technické infrastruktury, výsadba vzrostlé zeleně).

Stavby řadových rodinných domů jsou od veřejného prostoru ustoupeny na 5, čímž je vytvořena stavební čára. **Umístění staveb** dle situačních výkresů územní studie je ilustrativní a doporučující. Záleží na konkrétním návrhu na konkrétním pozemku, jak tato stavba bude podrobně architektem řešena a navržena. Musí být dodrženy regulativy této územní studie, tj. **B.9**, nicméně konkrétní půdorysné umístění stavby na pozemku bude navrženo až v souvislosti s navrhováním konkrétního rodinného domu.

B.6.2 Výměra řešeného území a souhrnný přehled navrhovaných kapacit

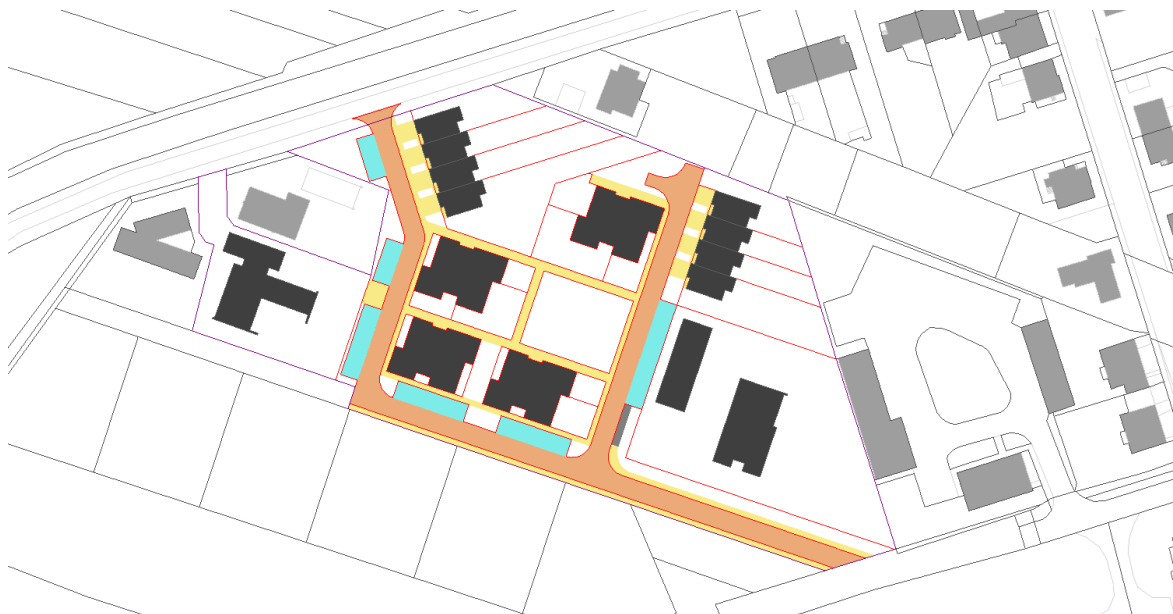
celková výměra řešeného území	15 252 m ²
počet navrhovaných pozemků RD (řadových)	8
plochy pozemků RD (řadových)	3 048 m ²
orientační velikosti jednotlivých pozemků RD (řadových)	230 – 750 m ²
počet navrhovaných pozemků RD (samostatně stojících)	2
plochy pozemků RD (samostatně stojících)	4 440 m ²
orientační velikosti jednotlivých pozemků RD (samostatně stojících)	1 528 – 2 912 m ²
počet navrhovaných pozemků	4
plochy pozemků BD	2 343 m ²
orientační velikosti jednotlivých pozemků BD	1 528 – 2 912 m ²
plocha komunikací	1 835 m ²
plocha chodníků	1 088 m ²
plochy veřejné zeleně	1 661 m ²
orientační plocha zastavění	2 704 m ²

B.7 KONCEPCE ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Řešené území bude dopravně napojeno ze severu ul. K Háji a z jihu ul. Mlýnská.

Bude řešeno jako **ZÓNA 30**. V zóně 30 je omezená rychlost na 30 km/hod.

Zóna 30 obsahuje jednostranný chodník. Komunikace je obousměrná, **šířky 5,50 m** - tj. se dvěma (protisměrnými) jízdními pruhy. Konstrukční provedení komunikace se předpokládá z obrusné **asfaltové vrstvy** na podkladních vrstvách. Lemování komunikace bude silničními obrubníky. Ty budou z důvodu bezpečnosti zvýšené oproti navazujícímu chodníku. Z druhé strany budou obrubníky s nájezdovou hranou navazovat na předzahrádky a parkovací zpevněné vjezdy. Vjezdy se navrhuji z betonové skládané dlažby, případně vsakovací. Chodník bude vydlážděn betonovou skládanou dlažbou.



Povrchové odvodnění se předpokládá zejména do vsakovacích rýh podél komunikace. Na vjezdu do zóny jsou navrženy vyvýšené **zpomalovací prahy** s odlišením od řešení komunikace. Prostory parkovacích stání budou **odlišeny**. **Parkovací stání** jsou navržena v dostatečném množství, včetně stání pro osoby s omezenou schopností pohybu. Parkovací stání jsou navržena kolmá. V kombinaci s výsadbou dřevin přispějí k přirozenému zklidnění a zpomalení provozu. **Místa sjezdů** na jednotlivé pozemky budou též odlišena. Jsou navrženy tak, aby nedocházelo ke kolizi průjezdu lokalitou a s ohledem na rozhledové poměry. Místa napojení vyhovují požadavkům ČSN 73 6110 a ČSN 73 6102.

B.8 KONCEPCE ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

a) Vodovod

Navrhovaný vodovodní řád bude napojen na stávající vodovodní řád umístěný v přístupové komunikaci v ulici K Háji. Provedení vodovodu je navrženo z trubek DN 80 mm (PE D 90 mm). Z navrhovaného vodovodu budou napojeny jednotlivé stavební objekty.

Orientační výpočet potřeby vody:

Počet měrných jednotek (10 RD x 4 = 180) + (4 BD po 12 byt)	cca 180	obyv.
Základní potřeba vody	150	l/den
Průměrná denní potřeba vody Q_{24}	27,0	m ³ /den
	1 125	l/hod
	0,313	l/s
Průměrná roční potřeba vody Q_r	9 855	m ³ /rok
Maximální denní potřeba vody (součinitel denní nerovnoměrnosti $k_d = 1,50$)	40,5	m ³ /den
	1 688	l/hod
	0,470	l/s
Maximální hodinová potřeba vody (součinitel denní nerovnoměrnosti $k_h = 1,80$)	2 025	l/hod
	0,563	l/s

b) Kanalizace splašková

Odkanalizování splaškových odpadních vod z lokality je navrženo kanalizací splaškovou gravitační. Na navrženou kanalizaci splaškovou, budou napojeny navržené přípojky od jednotlivých objektů rodinných domů. Provedení kanalizace splaškové je navrženo z trubek DN 300 mm.

Orientační výpočet množství splaškových vod:

Počet měrných jednotek (10 RD x 4 = 180) + (4 BD po 12 byt)	180	obyv.
	27,0	m ³ /den
Množství splaškových vod odp. teoretické potřebě vody	9 855	m ³ /rok

V ukazatelích:

BSK5 = 60 g/ob./den x 180 ob. = 10 800 g/den = 10,80 kg/den = 3,94 t/rok

CHSK = 120 g/ob./den x 180 ob. = 21 600 g/den = 21,60 kg/den = 7,88 t/rok

NL = 55 g/ob./den x 180 ob. = 9 900 g/den = 9,90 kg/den = 3,61 t/rok

N-NH₄ = 15 g/ob./den x 180 ob. = 2 700 g/den = 2,70 kg/den = 0,986 t/rok

Pc = 2,5 g/ob./den x 180 ob. = 450 g/den = 0,45 kg/den = 0,164 t/rok

c) Kanalizace dešťová

Dešťové (srážkové) vody nebudou odváděny z navrhovaných parcel rodinných, řadových domů (RD) a bytových domů. Ty budou „vsakovány“ na parcelách nebo jímány v akumulčních jímkách u jednotlivých objektů a využívány jakožto užitkové vody.

Dešťové vody z navrhovaných zpevněných ploch veřejných prostranství budou svedeny dešťovou kanalizací do okrajové ochranné zeleně, kde budou přirozeně zasakovány.

Pokud podrobným návrhem v dalším stupni projektové dokumentace a hydrogeologickým průzkumem bude prokázáno, že nelze zasakovat veškeré dešťové vody, zejména ze zpevněných ploch, budou odváděny dešťovou kanalizací, ideálně do vodovodního toku.

d) Elektrická energie

Pro danou lokalitu bude pravděpodobně budovaná nová trafostanice obytného souboru, z které budou vyvedeny kabely, které budou vedeny jako páteřní rozvody do rozpojovacích skříní, umístěných u rozbočení kabelových tras na koncích ulic. Z rozpojovacích skříní budou smyčkovány kabely do přípojkových skříní jednotlivých stavebních objektů. Bude zřízeny pilíře s přípojkovou skříní SS200, dvěma elektroměrovými rozvaděči a dvěma pilíři s plynoměrem. Na koncích ulice budou dle potřeby zřízeny sdružené pilíře pro jeden domek s přípojkovou skříní SS100, elektroměrovým rozvaděčem a pilířem pro plynoměr.

Navržené rozvody, resp. jednotlivé větve budou vzájemně propojeny v rozvaděčích el. en. NN (pojistikových skříních). Rozvody, resp. kabelová vedení budou smyčkována v kabelových skříních, umístěných na veřejně přístupných prostranstvích před RD.

Pojistkové skříně u řadových rodinných domů budou přisazeny na uliční fasádě nebo budou zapuštěny do této fasády. Přípojkové skříně budou umožňovat veřejný přístup.

Spotřeba elektrické energie v obytném souboru:

Odběrná jednotka	Instalovaný příkon jedné jednotky [kW]	Instalovaný příkon celkem [kW]	Proud hlavního jističe [A]
(10 RD x 4 = 180) + (4 BD po 12 byt)	12,5	562,5	25

e) Plynovod

Navržený plynovodní řad, bude napojen na stávající STL plynovod, který je uložen v ulici K Háji a ul. Fibichova. Propojení a zaokružování je navrženo hlavně z důvodu vyšší „spolehlivosti“ zásobování lokality zemním plynem. Z navrženého STL plynovodu budou napojeny STL části přípojek stavebních objektů, ukončené v pilířích s hlavními uzávěry plynu (HUP), regulátory tlaky plynu (RTP) a plynoměry. Tyto pilíře budou umístěny na veřejně přístupných prostranstvích před objekty.

Bilance potřeby zemního plynu:

V předmětné lokalitě je navrženo celkem 10 RD a 4 BD odběrných míst. Předpokládá se, že v odběrných místech budou instalovány plynové spotřebiče, jako jsou kombinované kotle pro vytápění + ohřev TUV (výkonu cca 20 kW) a sporáky na vaření.

Maximální hodinová spotřeba zemního plynu pro 1 OM bude cca:

- kombinovaný kotel = 1,80 m³/hod

- sporák na vaření = 0,70 m³/hod

Průměr. maxim. hodinová spotřeba zem. plynu pro 1 OM = 2,50 m³/hod. Hodinové maximum spotřeby zemního plynu (celkem pro 45 OM):

$Q_h = 45 \text{ OM} \times 2,5 \text{ m}^3/\text{OM}/\text{hod} \times 0,75 \text{ (soudobost)} = 84,375 \text{ m}^3/\text{hod}$

Roční spotřeba zemního plynu (celkem pro 45 OM):

$Q_r = 45 \text{ OM} \times 2 \text{ 400 m}^3/\text{ROM}/\text{rok} = 108 \text{ 000 m}^3/\text{rok}$

f) Telekomunikace

Z požadavků na rozvoj telekomunikací nevyplývá žádná potřeba nových ploch a zařazení změn v území do územního plánu. Případná další výstavba může být vyvolána novými požadavky na připojení.

Sdělovací vedení optických kabelů bude realizováno jako přípolož ke kabelům NN.

g) Veřejné osvětlení

V ulici, místní komunikaci, na kterou navazuje nová komunikace s novou výstavbou, se nachází stávající stožár se svítidlem veřejného osvětlení. Ve svorkovnici tohoto stožáru bude připojen nový kabel nového rozvodu, který bude vyveden základem do země. Novým kabelem budou prosmyčkovány nové stožáry se svítidly veřejného osvětlení umístěné podél nové komunikace.

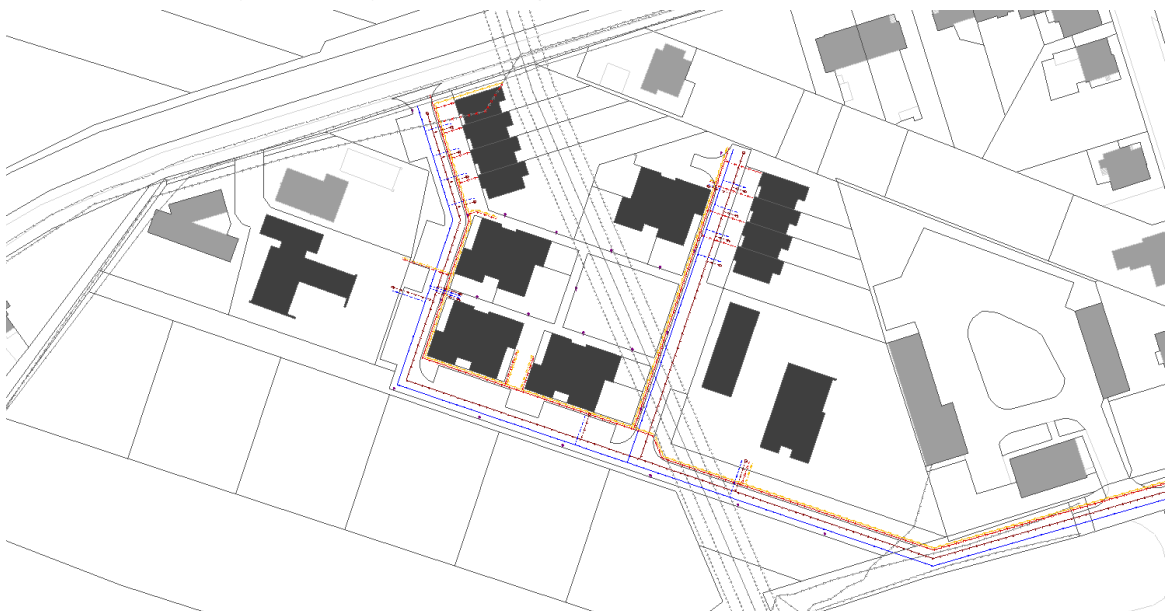
Nové rozvody VO budou napojeny u stávající ulice K Háji a ul. Fibichova. U stávajících stožárů budou vystrojeny nové rozpojovací skříně, které budou připojeny na stávající rozvod. Z rozpojovacích skříní budou vyvedeny kabely nového rozvodu VO CYKY-J 4x10 jednotlivých větví, další smyčkování, či rozbočování větví bude prováděno přes rozpojovací pojistkové skříně stojící v samostatných pilířích umístěných na volném prostranství. Osvětlení místních komunikací mezi obytnými domy je navrženo svítidly LED do 32 W na stožáru 6 m bez výložníku, stožár bude žárově zinkován od výrobce, hlavní komunikace svítidly LED do 67 W na silničních stožárech l = 8 m s kolmým výložníkem 1,5 m. Stožáry budou uzemněny vodičem FeZn prům. 10 mm, který bude připojen na zemnicí pásek FeZn 30/4. Pásek bude uložen na dno výkopu pod kabel v celé délce. Kabely budou uloženy v zemi, v celé délce v chráničce DVK 75 ve výkopu 35/80 cm, v hloubce 70 cm na lože z přesáté zeminy tl. 10 cm, překryty vrstvou přesáté zeminy téže tloušťky a budou označeny výstražnou fólií. Pod komunikacemi uložit kabely VO v hl = 1,2 m, v chráničce D110. Při ohybech kabelu musí být dodržen nejmenší dovolený poloměr ohybu. Základy stožárů VO budou provedeny tak, že bude vykopána jáma pro pouzdro, do jámy bude založeno pouzdro z betonové (plastové) trubky D150-200 mm, z pouzdra budou vyvedeny chráničky pro protažení kabelů a pouzdro bude zabetonováno do země. Do pouzdra bude zasunut stožár, kabely budou protaženy ke svorkovnici a bude provedeno vyklínování stožáru v pouzdru. Prostor mezi stožárem a pouzdrem bude vyplněn pískem, dusaným po vrstvách cca 20 cm. Vršek pouzdra (cca 5-7 cm) bude zabetonován, kroužek bude nad terénem zešikmen směrem od stožáru. Stožár v zemi až po dvířka svorkovnice bude opatřen termoplastickým povlakem od výrobce.

h) Odpady

Pro nakládání s odpady bude využíván stávající systém sběru, svozu a ukládání tuhého domovního odpadu dle Programu odpadového hospodářství obce. V řešeném území se navrhuje místo pro kontejnerová stání na separovaný odpad na vymezeném území – vedle plochy pro kolmá parkovací stání v jižní části.

i) Koncepte zelené infrastruktury

Studie nepředpokládá kácení souvislých „stromových porostů“ ani velkých solitérních, vzrostlých stromů. Před realizací inženýrských sítí a komunikací v rozsahu územní studie na pozemcích se zemědělsky obdělávanou půdou, bude nutné v potřebném rozsahu sejmutí ornice. Vybourané stavební hmoty či jiné stavební materiály budou považovány za odpady a musí s nimi být nakládáno v souladu s právními předpisy. V navrhované lokalitě bude především vysazena zeleň na veřejném prostranství (Z8) a dále bude zeleň kolem dopravních ploch. Zeleň na veřejném prostranství bude vytvářet jednoduché a přehledné kompozice úprav s citlivým přístupem v samostatné sadovnické dokumentaci. Veřejná zeleň bude zpravidla sestávat z trávnickových ploch se vzrostlými dřevinami a nízkou doplňkovou (keřovou) zelení. Veřejné prostranství (Z8) bude doplněno nejen veřejnou zelení ale i mobiliářem, jako jsou lavičky, koše apod. Zeleň vyhrazená bude zastoupena zelení zahrad, která se bude žádoucím způsobem uplatňovat v organismu sídla.



B.9 STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ

Předmětem řešení územní studie je plocha určená územním plánem jako BI-Z8

B.9.1 Regulativy plochy BI Z8

a) Hlavní:

- Bydlení v rodinných domech a usedlostech se zázemím rekreačních a užitkových zahrad.

b) Přípustné:

- Stavby pro bydlení.
- Zahrady s funkcí okrasnou a užitkovou.
- Doplňkové stavby a činnosti související s funkcí bydlení na pozemcích staveb hlavního využití, např. garáže, přístřešky, bazény, pergoly, skleníky, kůlny, oplocení.

- Rodinná rekreace ve stávajících domech (rekreační chalupy).
- Dětská a rekreační hřiště.
- Stavby a zařízení dopravní infrastruktury - např. místní komunikace, plochy pro parkování, odstavná stání, chodníky apod.
- Stavby a zařízení technické infrastruktury.
- Veřejná prostranství, sídelní zeleň, drobná architektura, mobiliář obce.
- Drobné vodní plochy a vodní toky.

c) **Podmíněně přípustné:**

- Bytové domy, pokud je přípustnost uvedena v podmínkách jednotlivých zastavitelných ploch.
- Stavby a zařízení veřejné a komerční občanské vybavenosti, které svým charakterem a kapacitou nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše nebo sousedních nemovitostech (např. nezvyšují dopravní zátěž v území apod.), např. stavby a zařízení zdravotnictví a sociálních služeb, malé prostory obchodu a služeb, malé provozovny veřejného stravování a ubytování (penziony), zařízení pro agroturistiku.
- Řemesla a služby, jejichž účinky nenarušují obytnou pohodu obyvatel v sousedních nemovitostech, a to například hlukem, zápachem, prachem, světelnými efekty apod.
- Chov drobného hospodářského zvířectva (drůbež, králíci, holubi apod.), pokud nebudou narušeny požadavky na bydlení nad přípustnou mírou.
- Stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů prvotně pro individuální potřebu, za podmínky, že tyto stavby a zařízení nebudou snižovat kvalitu a pohodu plochy a jejich umístění musí respektovat zásady pro ochranu hodnot v území (na střechách objektů apod).

d) **Nepřípustné využití:**

- Stavby, činnosti, děje a zařízení neslučitelné s hlavním využitím plochy.
- Stavby, činnosti, děje a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím.
- Stavby, činnosti, děje a zařízení, které svými vlivy narušují prostředí přímo nebo druhotně nad přípustnou mírou.
- V zastavitelné ploše Z14 není přípustné umístění nových rodinných domů.
- V ploše přestavby P6 není přípustné umístění ubytovacích zařízení.
- Větrné elektrárny, fotovoltaické elektrárny přímo na zemědělské půdě.

e) **Podmínky prostorového uspořádání:**

- Výšková hladina ve stabilizovaných plochách musí respektovat převládající výšku zastavění v dané lokalitě.
- Výšková hladina zástavby u ploch změn je uvedena v podmínkách jednotlivých zastavitelných ploch.
- V místních částech Lažínky, Vesce, Vranín a Jackov respektovat venkovský charakter zástavby.
- U nové zástavby ve stabilizovaném území v místních částech Lažínky, Vesce, Vranín a Jackov zohlednit převládající tvar a sklon stávajících střech.
- Výšková hladina zástavby u ploch změn je uvedena v podmínkách jednotlivých zastavitelných ploch.
- Řemesla a služby nesmí velikostně převažovat stavby pro bydlení.

Podmínky využití zastavitelné plochy Z8

- Přípustné jsou i bytové domy.
- V zástavbě rodinných domů i bytových domů výška zástavby do max. 2 nadzemních podlaží + podkroví.
- Dopravní napojení ze stávající místní komunikace (veřejného prostranství).
- Respektovat vedení VN 22 kV v ploše.

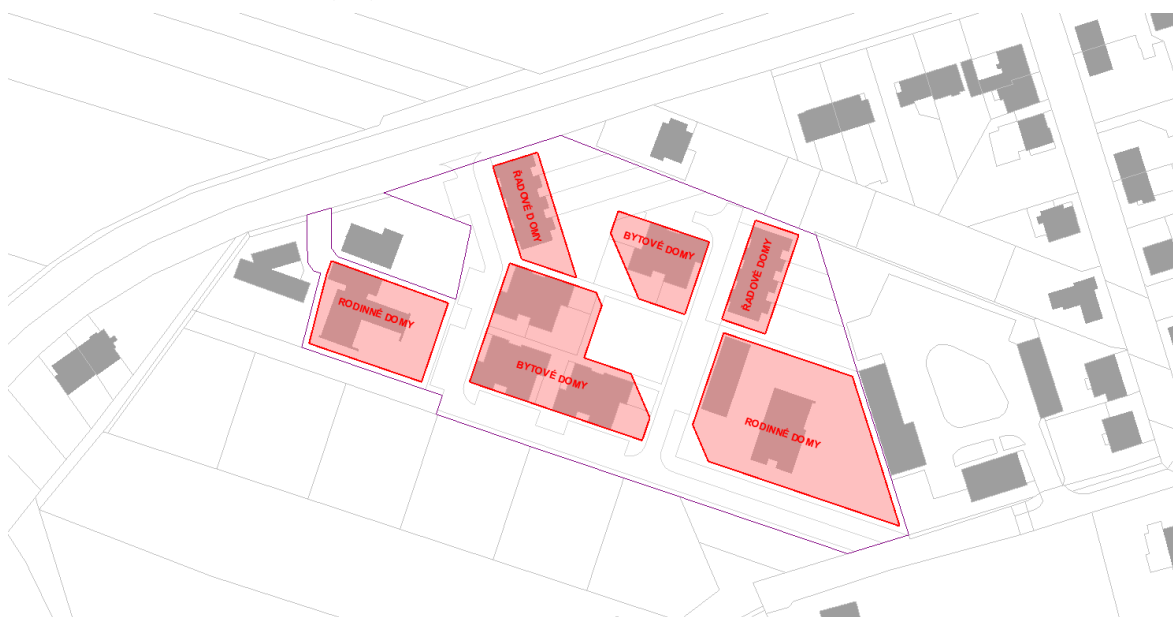
- Využití části plochy v ochranném pásmu dráhy je podmíněno prokázáním v následných řízeních, že pro chráněné prostory nebudou překračovány hygienické limity hluku z železniční dopravy.
- Do minimální části plochy zasahuje záplavové území a aktivní zóna záplavového území.
- Na plochu je stanovena podmínka zpracování územní studie.
- Územní studie může být pořízená na celou zastavitelnou plochu nebo může být pořízena po částech.
- V územní studii bude pro každé 2 ha plochy vymezena plocha veřejného prostranství 1000 m², do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.

B.9.2 Regulativy stanovené územní studií – textová část

Zpřísnění podmínek popř. stanovení nových podmínek pro využití ploch nebo podmínek prostorového uspořádání nad rámec územního plánu je směrné a má charakter doporučení:

- **Limity využití území**
 - Ochranná pásma:
 - ochranná pásma jednotlivých inženýrských sítí, které budou nově vybudovány, investorem inženýrských sítí,
 - respektování zejména ochranného pásma VN 22 KV,
 - respektování zejména ochranného pásma vodovodního přivaděče,
 - respektování zejména ochranného dráhy,
- **Územní regulace**
 - Uliční čára:
 - hranice mezi pozemky a veřejným prostranstvím, vymezuje hranici nových parcel a vymezuje tak zároveň hranici veřejného a soukromého prostoru.
 - Stavební čára:
 - rozhraní mezi stavbou a nezastavěnou částí pozemku, která určuje polohu hrany stavby ve výši rostlého nebo upraveného terénu,
 - Pro dané řešené území není efektivní stanovovat konkrétní stavební čáru. To by dávalo smysl u roztroušené rozvolněné zástavby samostatně stojících rodinných domů. Zde se však vymezují pouze dva pozemky pro samostatně stojící rodinné domy. Ostatní plochy jsou určeny pro výstavbu řadových domů a bytových domů. Daným územím navíc prochází vodovodní přivaděč, který výrazně omezuje plochy pro umístění staveb,
 - stavební čára je nepřekročitelná, ale není závazná,
 - konkrétní poloha je dána situačním výkresem C.10.
 - Odstupy od sousedních pozemků:
 - je pomyslná čára, která vymezuje maximální využití pozemku a je stanovena 2,0 m od hranice pozemků,
 - je nepřekročitelná pro všechny stavby,
 - v prostoru mezi uliční a stavební čárou je zakázáno umísťovat stavby.
- **Prostorová regulace a architektonické řešení**
 - Intenzita využití pozemků:
 - není územní studií stanoveno.
 - Stavby hlavní – rodinné domy:
 - rodinné domy budou obsahovat minimálně jednu bytovou jednotku a maximálně tři bytové jednotky,

- Zapuštění části uliční fasády (fasáda směřující do uličního prostoru) lze akceptovat pouze v případě, že zapuštěná část půdorysu nebude více jak 50% celkové délky půdorysného vymezení uliční fasády, a maximální ustoupení je 1,5 m od stavební čáry,
- výška staveb je dána územním plánem,
- podsklepení, resp. podzemní podlaží není předmětem regulace územní studie,
- tvar střechy není regulován – ilustrativně zobrazeno ve vizualizacích,
- barevnost fasády či střechy není územní studií regulována,
- nepřípustné jsou stavby typu srub či roubenka a výrobky plnící funkci obytné stavby,
- přesah střechy římsy bude maximálně 0,5 m,
- umístění navržených vjezdů je orientační. Skutečná poloha vjezdu na pozemek bude zohledňovat rozhledové poměry, parkovací stání dané územní studií a polohu lamp veřejného osvětlení.
- Stavby vedlejší – garáže, přístřešky, přístavby, pergoly a další doplňkové stavby:
 - stavební čára je pro tyto stavby nepřekročitelná. Tyto stavby tedy mohou být umístěny kdekoli na pozemku stavebníka, nesmí však překročit stavební čáru,
 - tvar střechy u staveb vedlejších není regulován,
- Oplocení uliční:
 - bude umístěno na pozemku stavebníka na hranici stavebního pozemku = uliční čára a bude výšky od 1,2 m do 1,8 m.
- Oplocení ostatní:
 - bude maximální výšky 2,0 m.



Další podmínky pro využití ploch mohou vyplývat z platné legislativy, zejména z vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.

B.10 STANOVENÍ NOVÝCH OCHRANNÝCH PÁSEM

Stanovení nových ochranných pásem se s výjimkou ochranných pásem tras technické infrastruktury nepředpokládá. Navazující další stupně projektové dokumentace staveb v rámci vymezeného řešeného území budou respektovat vymezená ochranná pásma vyplývající z platné legislativy a dále podmínky pro využití území vyplývající z platné územně plánovací dokumentace. V navazujících územních a stavebních řízeních budou respektovány požadavky ČSN a zvláštních právních předpisů, a to zejména:

- zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů;
- zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů;

- zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů;
- zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů;
- zákon č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů;
- zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů;
- zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů;
- zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů;
- zákon č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů;
- zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

B.11 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A OPATŘENÍ

Územní studie nenavrhuje plochy pro veřejně prospěšné stavby, opatření a asanaci, které by měly být podkladem pro pořízení změny územně plánovací dokumentace. Územní plán určuje v řešeném území veřejné prostranství.

B.12 OCHRANA ZPF A PUPFL

Souhlas se zábořem zemědělského půdního fondu byl udělen v rámci projednání Územního plánu. Vlastní odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu bude předmětem následných stupňů jednotlivých projektových dokumentací. Pozemky určené k plnění funkcí lesa nejsou územní studií ve smyslu záboru dotčeny.

B.13 ZÁVĚR

Úkolem územně plánovací činnosti je mimo jiné rozpoznat v území hodnoty urbanistické struktury města, uchovat je a dále rozvíjet. Předmětem řešení územní studií je prověření možného urbanistického, dopravního a technického řešení území, zejména zpřesnění podmínek pro rozhodování o změnách v území. Územní studie prověřuje optimální napojení ploch na komunikační síť města, bude navržena koncepce odkanalizování, a napojení na stávající technickou infrastrukturu. Konkrétně jsou vymezeny jednotlivé pozemky pro novostavby rodinných domů, návrh plochy místních komunikací a veřejného prostranství. Nejpodstatnější částí územní studie je pak **část B.9. společně s částí C.** Stanovení podmínek pro rozhodování o změnách v území, která zpřesňuje požadavky výstavby v lokalitě, zejména prostorové vymezení jednotlivých staveb.

Charakteristickým znakem uličního prostoru jsou typické znaky zástavby, jako umístění stavby na pozemku – uliční a stavební čára, odstupy od hranic pozemku, vzájemná poloha (odstup a orientace) sousedních objektů, vzájemná poloha obytné části domu, proporce – šířka uličního průčelí, počet podlaží, měřítko stavby, včetně jejího oplocení a úroveň vstupu a vjezdu do domu. Úkolem územní studie je alespoň část těchto základních znaků regulovat zejména v architektonické a urbanistické vazbě na okolní městskou zástavbu v lokalitě „K Háji“. Regulativy územní studie tedy podřizují výraz nových staveb charakteru místní zástavby, respektují tradiční výrazové prvky, zejména objemové řešení jednotlivých staveb, členění průčelí, úroveň vstupu do domu, výšku stavby.

Při návrhu zeleně je třeba se vyvarovat nevhodnému užití zeleně na veřejných prostranstvích, především netypických druhů dřevin pro dané místo (např. exotických).

Návrhem urbanistické studie vznikne nová plně fungující část města. Bydlení a veřejné prostranství jsou vzájemně propojeny a doplněny o komunikace a veřejnou zeleň. Výsledný návrh nabízí možnosti individuálního bydlení s dostatkem klidu v soukromí a s volnočasovým využitím, ať už soukromého charakteru pro obyvatele rodinných domů na svých zahradách, tak veřejného charakteru na místech sloužících i pro obyvatele okolních částí.