

OBSAH DOKUMENTACE:

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 a souhrnný přehled navrhovaných kapacit
- 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 - Bydlení - v rodinných domech
 - B.9.2 Regulativy plochy ZP - Zeleň - přírodního charakteru
 - B.9.3 Regulativy stanovené územní studií – textová část
- B.10 STANOVENÍ NOVÝCH OCHRANNÝCH PÁSEM
- B.11 VEŘEJNÉ PROSPĚŠNÉ STAVBY A OPATŘENÍ
- B.12 OCHRANA ZPF A PUPFL
- B.13 ZÁVĚR

ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT:

Ing. arch. Vlastimil Novotný**ČKA 4376**

Pivovarská 1771
676 02 Moravské Budějovice
vlastimil.novotny@centrum.cz

RAŽÍTKO:

VYPRACOVAL:

Ing. arch. Zdeněk Svoboda

Jiráskova 342
676 02 Moravské Budějovice
Zdenek.svoboda.xy@gmail.com

DATUM:

PODPIS:

INVESTOR (STAVEBNÍK):

Město Moravské Budějovice

Nám. Míru 31
676 02 Moravské Budějovice

INVESTOR / STAVEBNÍK:

AKCE:

Územní studie M. Budějovice - Mexiko

p.č. 488/3, 488/2, 486, 487, 488/1, 488/5, 369/1, 369/101, 369/127,
369/129, 369/133, 369/134, 369/138, 369/139, 369/140, 369/188, 4245/1,
4245/8, 4245/11, 4245/12, 4245/13, 4245/14, 4245/15, 4245/16, 4245/17,
4245/18, 4245/19, 4245/21, v k.ú. Moravské Budějovice

STUPEŇ:

Územní studie

DATUM:

09/2022

ČÁST: A, B Technické zprávy

OBSAH:

Textová část

SKUPINA VÝKRESŮ:

Textová část

Č. KOPIE:

MĚŘÍTKO:

Č. VÝKRESU:

B

Textová část

B.1 Úvod

Územní studie výstavby rodinných domů v lokalitě Mexiko je pořizována v souladu s § 25 až 30 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (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 Z5 a Z125 Územního plánu Moravské Budějovice (změna č. 3), který nabyl účinnosti dne 02.07.2020 (dále jen „územní plán“). Územní studie výstavby rodinných domů v lokalitě Mexiko je zpracována v souladu s územním plánem a je pořizována jako podklad pro rozhodování v území.

B.2 IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

B.2.1 Údaje o území

a) **Název**

Územní studie M. Budějovice - Mexiko

b) **Místo**

Pozemky č.: 488/3, 488/2, 486, 487, 488/1, 488/5, 369/1, 369/101, 369/127, 369/129, 369/133, 369/134, 369/138, 369/139, 369/140, 369/188, 4245/1, 4245/8, 4245/11, 4245/12, 4245/13, 4245/14, 4245/15, 4245/16, 4245/17, 4245/18, 4245/19, 4245/21 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)**

Město Moravské Budějovice
IČO 00289931
nám. Míru 31
676 02 Moravské Budějovice

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**

Ing. arch. Vlastimil Novotný
ČKAIT 4376

Pivovarská 1771
676 02 Moravské Budějovice

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 M. Budějovice - Mexiko (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, 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 a umístěna do parcel ve vlastnictví města.

B.3.5 Údaje o vydané územně plánovací dokumentaci

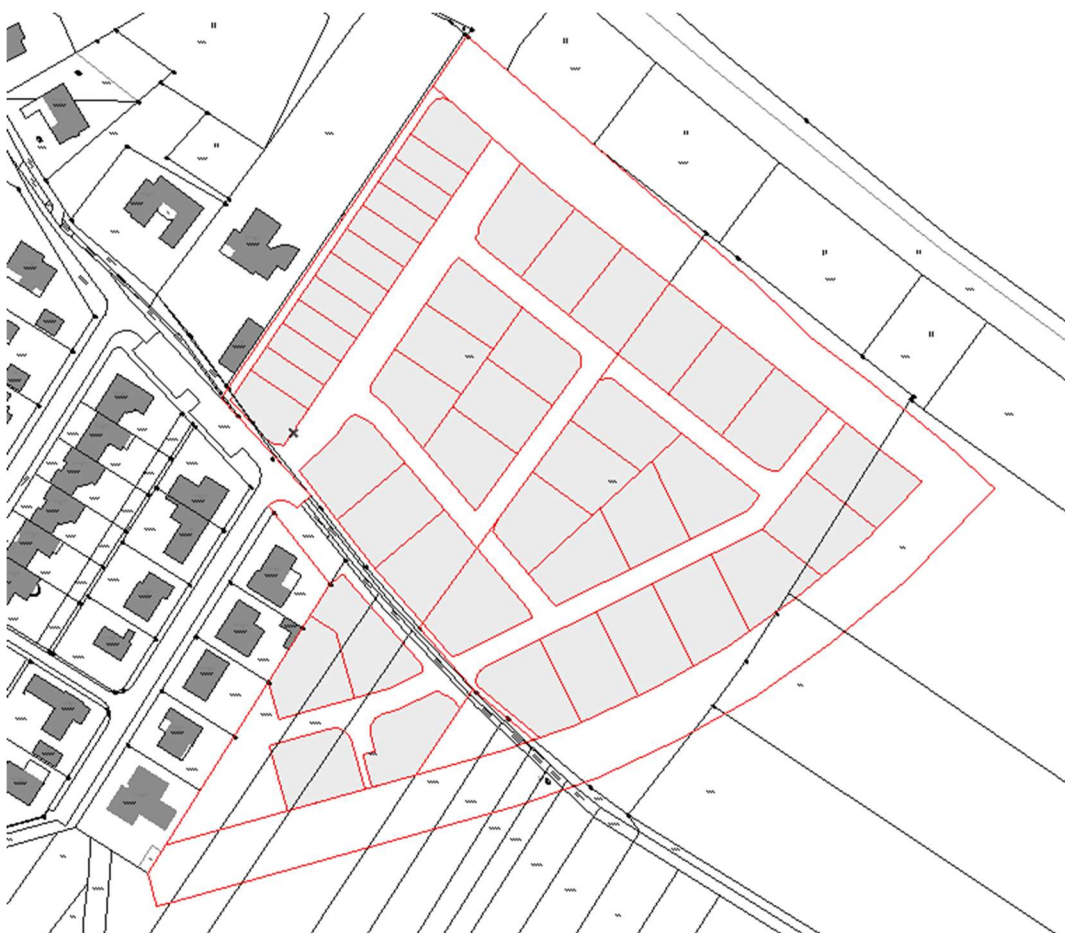
Územní plán Moravské Budějovice po změně č. 3, nabyl účinnosti dne 02.07.2020, (dále jen „územní plán“). Zastavitelná plocha Z5 je zařazena dle územního plánu do funkční plochy BI – bydlení – v rodinných domech a zastavitelná plocha Z125 je zařazena do funkční plochy ZP – zeleň – přírodního

charakteru. 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. Plocha zeleně ZP je určena především jako zeleň izolačního a ochranného charakteru.

B.4 VYMEZENÍ A POPIS ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ, ŠIRŠÍ VZTAHY

B.4.1 Vymezení a popis řešeného území

Řešené území se nachází v severní části Města Moravské Budějovice. Jedná se o lokalitu, která je územním plánem označena jako Z5 a Z125. Lokalitu protíná vzdušné vedení VN 22 kV včetně ochranného pásma. Je navrhováno přeložení vysokého napětí. Jiná zásadnější omezení se dané lokality netýkají. Terén pozemku je svažité směrem od města, tedy severně. V současné době se jedná o nezastavěné území, které sloužilo k zemědělským účelům. Řešené území se nachází na rozmezí vnitřní – kompaktní a vnější – nekompaktní části města. Území plochy Z5 lemuje ze severní, východní a jižní strany plocha Z125 – zeleň přírodního charakteru. Ze západní strany je území vymezeno samostatně stojícími rodinnými domy. Ve střední části území prochází místní komunikace, na kterou návrh navazuje a dále ji rozšiřuje směrem jihovýchodním. Tato komunikace rozděluje řešené území na severní a jižní část. Severní část je ve vlastnictví Města Moravské Budějovice a soukromého vlastníka. Jižní část je ve vlastnictví Města Moravské Budějovice. Plochy pro návrh zástavby v jižní části ve vlastnictví soukromých osob jsme po konzultaci s objednavatelem vypustili. 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. Realizace výstavby je rozfázována do tří etap. První etapa výstavby bude probíhat na pozemcích ve vlastnictví Města Moravské Budějovice. Druhá etapa obsahuje pozemky ve vlastnictví pana Šplíchala a f. KLAS Jaroměřice, spol. s r.o.. Třetí etapa zahrnuje úpravu terénu, cestní síť a ochranné zeleně.



B.4.2 Širší dopravní vztahy

Řešené území územní studie leží v severní části Moravských Budějovic. Dopravně území navazuje na dopravní síť - ul. K Cihelně. Z východní strany je území napojeno na nebezpečnou cestu vedoucí do ulice Chelčického.

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 řadu – 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 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
488/2	M. Budějovice	Josef Šplíchal, Šafaříkova 1315, 67602 M. B.	orná půda
488/3	M. Budějovice	Město M. Budějovice, nám. Míru 31, 67602 M.B.	orná půda
369/127	M. Budějovice	Město M. Budějovice, nám. Míru 31, 67602 M.B.	ostatní plocha
369/133	M. Budějovice	Město M. Budějovice, nám. Míru 31, 67602 M.B.	ostatní plocha
369/1	M. Budějovice	Město M. Budějovice, nám. Míru 31, 67602 M.B.	ostatní plocha
488/5	M. Budějovice	Město M. Budějovice, nám. Míru 31, 67602 M.B.	orná půda
4245/21	M. Budějovice	Město M. Budějovice, nám. Míru 31, 67602 M.B.	ostatní plocha
4245/11	M. Budějovice	Město M. Budějovice, nám. Míru 31, 67602 M.B.	ostatní plocha
4245/13	M. Budějovice	Město M. Budějovice, nám. Míru 31, 67602 M.B.	ostatní plocha
4245/14	M. Budějovice	Město M. Budějovice, nám. Míru 31, 67602 M.B.	ostatní plocha
4245/16	M. Budějovice	Město M. Budějovice, nám. Míru 31, 67602 M.B.	ostatní plocha
487	M. Budějovice	Město M. Budějovice, nám. Míru 31, 67602 M.B.	orná půda
486	M. Budějovice	KLAS Jaroměřice, spol. s r.o.	orná půda
369/101	M. Budějovice	Město M. Budějovice, nám. Míru 31, 67602 M.B.	ostatní plocha
4245/1	M. Budějovice	Město M. Budějovice, nám. Míru 31, 67602 M.B.	ostatní plocha
4245/8	M. Budějovice	Město M. Budějovice, nám. Míru 31, 67602 M.B.	ostatní plocha
369/188	M. Budějovice	Město M. Budějovice, nám. Míru 31, 67602 M.B.	ostatní plocha

Ostatní navazující pozemky:

Parcelní číslo	Katastrální území	Vlastnické právo	Druh pozemku
4245/15	M. Budějovice	Tesař Filip, St. Slavíka 1454, 67602 M. Budějovice	ostatní plocha
4245/17	M. Budějovice	Urbánek Jiří, Větrná 1492, 67602 M. Budějovice	ostatní plocha
4245/18	M. Budějovice	Město M. Budějovice, nám. Míru 31, 67602 M.B.	ostatní plocha
4245/19	M. Budějovice	Město M. Budějovice, nám. Míru 31, 67602 M.B.	ostatní plocha
4245/12	M. Budějovice	Doležal Jiří Ing., č. p. 271, 66466 Medlov Doležal Martin Ing., Okružní 905/17, Borovina, 67401 Třebíč	ostatní plocha
488/1	M. Budějovice	KLAS Jaroměřice, spol. s r.o.	orná půda
369/134	M. Budějovice	Tesař Filip, St. Slavíka 1454, 67602 M. Budějovice	orná půda
369/138	M. Budějovice	Urbánek Jiří, Větrná 1492, 67602 M. Budějovice	orná půda
369/139	M. Budějovice	Město M. Budějovice, nám. Míru 31, 67602 M.B.	orná půda
369/140	M. Budějovice	Město M. Budějovice, nám. Míru 31, 67602 M.B.	orná půda
369/129	M. Budějovice	Doležal Jiří Ing., č. p. 271, 66466 Medlov Doležal Martin Ing., Okružní 905/17, Borovina, 67401 Třebíč	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 Mexiko 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.



System 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 a v části okružního prstence přiléhající k této lokalitě z východní strany.

Na ploše Z5 vznikne nová část města určená pro zástavbu řadových a samostatně stojících rodinných domů. Výsledný návrh nabízí možnosti 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 Cihelně, vedoucí uprostřed řešeného území. 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. Při západní části navrhovaného území se navrhuje 12 řadových domů. Ostatní pozemky jsou určeny pro samostatně stojící rodinné domy v počtu 33. Pro navrhované rodinné domy se předpokládá, že budou řádně osvětleny a osluněny, což bylo při návrhu respektováno. Součástí návrhu na ploše Z5 je veřejné prostranství. To je umístěno do klidné okrajové jižní části slepé ulice obytné zóny.

Na ploše Z125, která je určena pro zeď přírodního charakteru, vznikne veřejně přístupná plocha zeleně, která bude do budoucna sloužit zejména jako ochrana proti vodní erozi z navazujících

polí a také jako ochranná a izolační zeleň. Plocha bude terénně upravena, osázena zejména vzrostlou zelení listnatých stromů a doplněna vsakovacími tůněmi a cestičkami, ideálně mlatovými, či jiný přírodní povrch.

Základním schématem veřejného prostoru obytné lokality je vytvoření klidného místa pro individuální bydlení v rodinných domech. Veřejný prostor je v ulici s řadovou zástavbou navržen v režimu **ZÓNA 30**. Součástí ulice je chodník umístěný na jedné straně. Celková šířka veřejného prostoru je převážně 13,3 m. Veřejný prostor je tvořen chodníkem, komunikací a prostorem vjezdů a předzahrádek před řadovou zástavbou.

Ostatní ulice jsou navrženy jako **obytné zóny**. Obytná zóna bude na začátku a na konci vymezena příslušnými dopravními značkami. Obytná zóna je navržena souborem zklidněných pozemních komunikací s převahou pobytové funkce s přímou dopravní obsluhou staveb, ve které bude převažovat pohyb chodců. Veřejný prostor obytné zóny je vymezen obousměrnou komunikací šířky 3,5 m. Celková šířka veřejného prostoru je 8 m a zbylé 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 – kde spolu s výsadbou dřevin přispějí k přirozenému zklidnění a zpomalení provozu.

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 rodinných domů jsou od veřejného prostoru ustoupeny na 5 a 5,5 m, čímž je vytvořena stavební čára. Tvarosloví jednotlivých rodinných domů bude zejména venkovského charakteru, tj. šikmé střechy se štíty a stavby budou přízemní, max. přízemní s obytným podkrovím. **Umístění stavby rodinného domu** 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

I.ETAPA

celková výměra řešeného území	20 017 m ²
počet navrhovaných pozemků RD (řadových)	12
plochy pozemků RD (řadových)	3 226 m ²
orientační velikosti jednotlivých pozemků RD (řadových)	245 – 399 m ²
počet navrhovaných pozemků RD (samostatně stojících)	16
plochy pozemků RD (samostatně stojících)	10 313 m ²
orientační velikosti jednotlivých pozemků RD (sam. stojících)	543 – 793 m ²
plocha zpevněných komunikací	3 644 m ²
plochy veřejné zeleně	2 501 m ²

II.ETAPA

celková výměra řešeného území	14 599 m ²
počet navrhovaných pozemků RD	17
plochy pozemků RD	11 834 m ²
orientační velikosti jednotlivých pozemků RD	599 – 742 m ²
plocha zpevněných komunikací	1 662 m ²
plochy veřejné zeleně	792 m ²

III.ETAPA

celková výměra řešeného území	10 774 m ²
-------------------------------	-----------------------

B.7 KONCEPCE ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Řešené území bude dopravně napojeno ze západu, ze stávající ulice K Cihelně.

Severní část zástavby bude řešena jako **ZÓNA 30** s navazující **obytnou zónou**. V zóně 30 je omezená rychlost na 30 km/hod. v **obytné zóně** je maximální povolená rychlostí 20 km/h.

Jižní část zástavby bude řešena jako obytná zóna s veřejným prostranstvím.

Zóna 30 obsahuje jednostranný chodník. Komunikace je obousměrná, **šířky 6,30 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 navrhuje z betonové skládané dlažby, případně vsakovací. Chodník bude vydlážděn betonovou skládanou dlažbou.

V obytné zóně nejsou navrhovány chodníky pro chodce. Komunikace jsou navrženy jako **obousměrné, šířky 3,50 m** - tj. se dvěma (protisměrnými) jízdními pruhy. Je navržen systém vyhýbání, který výrazně zklidní veškerou dopravu v lokalitě a napomůže zachovat obytnou funkci, tj. upřednostnění chodců, případně i hraní dětí ve veřejném prostoru a další aktivity s tím spojené. Technické parametry komunikace, vč. rozjezdových poměrů, obalových křivek, či oblouků – poloměrů obrub, jsou vyhovující pro průjezd vozidel hasičského záchranného systému a vozidel svážejících komunální odpad. Konstrukční provedení komunikace se předpokládá z **betonové dlažby** na podkladních vrstvách z kameniva. Lemování povrchu bude silničními obrubníky ve stejné výšce jako komunikace.



Povrchové odvodnění se předpokládá zejména do vsakovacích rýh podél komunikace. Na vjezdu do obytných zón jsou navrženy vyvýšené **zpomalovací prahy** s barevným odlišením od barevného řešení

komunikace. Barevné provedení hlavní komunikace se předpokládá z přírodního betonu a prostory parkovacích stání a retardérů budou **barevně odlišeny**. **Parkovací stání** jsou navrženy v dostatečném množství, včetně stání pro osoby s omezenou schopností pohybu. Odstavování vozidel v rámci ploch bydlení bude zajištěno na vlastních pozemcích rodinných domků v minimálním počtu dvou stání (např. garáž a stání na vlastním pozemku) a dále na navrhovaných parkovacích stáních veřejného prostoru. Parkovací stání jsou navržena podélná. V kombinaci s výsadbou dřevin přispějí k přirozenému zklidnění a zpomalení provozu. **Místa sjezdů** na jednotlivé pozemky budou též barevně odlišeny. Jsou navrženy tak, aby nedocházelo ke kolizi průjezdu lokalitou a s ohledem na rozhledové poměry. Hlavní příjezdová komunikace do lokality je stávající a bude prodloužena k navrhovaným obytným zónám. Místa napojení vyhovují požadavkům ČSN 73 6110 a ČSN 73 6102.

B.8 KONCEPCE ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Územní studie je navržena v souladu se závaznými opatřeními, uvedenými v příslušné kartě obce schváleného Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací území kraje (PRVKÚK), zpracovaného v souladu s požadavky zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích, v platném znění.

Konkrétně se jedná o Kartu obce Moravské Budějovice - CZ063.3710.6106.270 - stav 1. 1. 2021.

a) Vodovod

Navrhovaný vodovodní řád bude napojen na stávající vodovodní řád umístěný v přístupové komunikaci v ulici K Cihelně. Vodovodní řád bude z důvodu vyšší "spolehlivosti" okruhován. Provedení vodovodu je navrženo z trubek DN 100 mm. Z navrženého vodovodu budou napojeny samostatné přípojky rodinných domů.

Orientační výpočet potřeby vody:

Počet měrných jednotek (45 RD x 4 = 180)	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

Navrhovaný vodovodní řád zasítované lokality bude mít parametry odpovídající ČSN 73 0873 Požární bezpečnost staveb. Venkovní hydranty podzemní B 75 (možno i nadzemní B 75) budou od jednotlivých RD vzdáleny min. 150 m. Mezi sebou pak budou dle tab. 1 vzdáleny 300 m.

Průměr potrubí bude muset být 100 mm (tab. 2).

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 (45 RD x 4 = 180)	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 ostatních objektů. Ty budou "vsakovány" na parcelách RD nebo jímány v akumulacích jímkách u jednotlivých objektů a využívány jakožto užitkové vody, tedy v souladu s vyhláškou 501/2006 Sb., § 20, odst. 5, písm. c).

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

d) Elektrická energie

Napájení zastavitelných ploch bude realizováno rozšířením stávající distribuční sítě VN. Pro napájení stávajících odběratelů ze sítě nízkého napětí NN bude zřízena nová kiosková distribuční trafostanice. Tato trafostanice bude umístěna na parcele č. 369/187 a bude nahrazovat venkovní trafostanici TS Mexico - k cihelně č. 601192. Pro nové odběratele navržené v územní studii bude zřízena další kiosková distribuční trafostanice. Ta se navrhuje na parcele č. 488/3. Z této kioskové trafostanice, budou vedeny jako páteřní rozvody do rozpojovacích skříní, umístěných u rozbočení kabelových tras na koncích ulic s rodinnými domky. Z rozpojovacích skříní budou smyčkovány kabely do přípojkových skříní jednotlivých rodinných domů. Na hranicích mezi dvěma sousedními RD bude zřízen sdružený pilíř pro dva domky 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 plynměr.

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.

Pojistikové skříně u řadových rodinných domů budou přisazeny na uliční fasádě nebo budou zapařeny 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]
45 x RD	12,5	562,5	25

Před navrhovanou výstavbou je nutné přeložení vzdušného vedení VN. Přeložka bude vedena v zemi, po pozemcích Města Moravské Budějovice. Trasování se navrhuje jako podzemní z jižního stožáru do stávající trafostanice a odtud podél severozápadního okraje řešeného území do severního stožáru.

e) Plynovod

Navržený plynovodní řad, bude napojen na stávající STL plynovod, který je uložen v ulici K Cihelně. Propojení a zaokruhování je navrženo hlavně z důvodu vyšší "spolehlivosti" zásobování lokality zemním plynem. Z navrženého STL plynovodu budou napojeny STL části přípojek rodinných domů,

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 45 odběrných míst (OM) pro rodinné domy (RD). Předpokládá se, že v odběrných místech (RD) 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.

g) Veřejné osvětlení

V ulici, místní komunikaci, na kterou navazuje nová komunikace s novou výstavbou rodinných domů, 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 prosmýčkovány nové stožáry se svítidly veřejného osvětlení umístěné podél nové komunikace.

Nové rozvody VO budou napojeny u stávající ulice K Cihelně. 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 rodinnými 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 4 kolmá parkovací stání na ulici K Cihelně.

i) **Koncepce 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 vysázena zeleň na veřejném prostranství (Z 5) 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 (Z5) 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.

Veřejné prostranství (Z125) bude topograficky upraveno tak, aby bylo zamezeno záplavám z okolních polí do přilehlých pozemků. Bude zde navržena organická cestní síť v podobě mlatových cest. Veřejná zeleň zde bude zastoupena travinami, keři a stromy, které budou plnit funkci ochranné zeleně, jež vytváří hlukovou bariéru vlakovému nádraží. Tento severní, východní až jižní pás zeleně bude doplněn tůněmi pro přirozené vsakování dešťových vod.



B.9 STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ

Předmětem řešení územní studie je plocha určená územním plánem jako Z5 a Z125

B.9.1 Regulativy plochy BI – Bydlení – v rodinných domech

- **Hlavní využití:**
Bydlení v rodinných domech a usedlostech se zázemím rekreačních a užitkových zahrad.
- **Přípustné využití:**
 - a) Stavby pro bydlení.
 - b) Zahrady s funkcí okrasnou a užitkovou
 - c) Doplnkové stavby a činnosti související s funkcí bydlení na pozemcích staveb hlavního využití, např. garáže, přístřešky, bazény, pergoly, skleníky, kůlny, oplocení.
 - d) Rodinná rekreace ve stávajících domech (rekreační chalupy).
 - e) Dětská a rekreační hřiště.
 - f) Pozemky, stavby a zařízení veřejné dopravní infrastruktury - např. místní komunikace, plochy pro parkování, odstavná stání, chodníky apod.
 - g) Stavby a zařízení technické infrastruktury.
 - h) Veřejná prostranství, sídelní zeleň, drobná architektura, mobiliář obce.
- **Podmíněně přípustné využití:**
 - a) Bytové domy, pokud je přípustnost uvedena v podmínkách jednotlivých zastavitelných ploch.
 - b) 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.
 - c) Řemesla a služby, jejichž účinky nenarušují obytnou pohodu obyvatel v sousedních nemovitostech a to například hlukem, zápachem, prachem, světelnými efekty apod.
 - d) Chov drobného hospodářského zvířectva (drůbež, králíci, holubi apod.), pokud nebudou narušeny požadavky na bydlení nad přípustnou mírou.
- **Podmínky využití specificky pro zastavitelné plochy Z5:**
 - a) Přípustné jsou i bytové domy.
 - b) V zástavbě rodinných domů i bytových domů
 - c) výška zástavby do max. 2 nadzemních podlaží + podkroví.
 - d) Dopravní napojení ze stávajících místních komunikací (veřejného prostranství).
 - e) Vedení VN 22 kV v ploše je navrženo k přeložení (umístění do kabelu).
 - f) Respektovat navrženou zeleň - přírodního charakteru (izolační zeleň).
 - g) V podrobnějším řešení bude pro každé 2 ha plochy vymezena plocha veřejného prostranství 1000 m², do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace
- **Nepřípustné využití:**
 - a) Stavby, činnosti, děje a zařízení neslučitelné s hlavním využitím plochy.
 - b) Stavby, činnosti, děje a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím.
 - c) Stavby, činnosti, děje a zařízení, které svými vlivy narušují prostředí přímo nebo druhotně nad přípustnou mírou.

d) V zastavitelné ploše Z14 není přípustné umístění nových rodinných domů.

e) V ploše přestavby P6 není přípustné umístění ubytovacích zařízení.

- **Podmínky prostorového uspořádání:**

a) Výšková hladina ve stabilizovaných plochách musí respektovat převládající výšku zastavění v dané lokalitě.

b) Výšková hladina zástavby u ploch změn je uvedena v podmínkách jednotlivých zastavitelných ploch.

B.9.2 Regulative plochy ZP – Zeleň – přírodního charakteru

- **Hlavní využití:**

Plochy zeleně udržované v přírodě blízkém stavu a plochy ochranné a izolační zeleně, např. zeleň oddělující bytovou zástavbu od negativních vlivů z provozu ve výrobních plochách nebo z provozu na silnicích.

- **Přípustné využití:**

a) Stromová zeleň.

b) Revitalizační opatření, opatření ke zvýšení ekologické stability území a protipovodňová opatření.

c) Nezbytné stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury.

- **Podmíněně přípustné využití:**

Veřejná zeleň, parky, odpočívadla s lavičkami, zřizování pěších, případně cyklistických cest, zpevněné veřejné plochy, umístování objektů drobné architektury a vodních prvků, pokud tyto stavby, činnosti a zařízení nesníží ochrannou a izolační funkci plochy

- **Nepřípustné využití:**

Stavby, činnosti, děje a zařízení, které nesouvisí s hlavním využitím plochy a nejsou uvedeny jako přípustné či podmíněně přípustné využití.

- **Podmínky prostorového uspořádání:**

Nejsou stanoveny.

B.9.3 Regulative stanovené územní studii – textová část

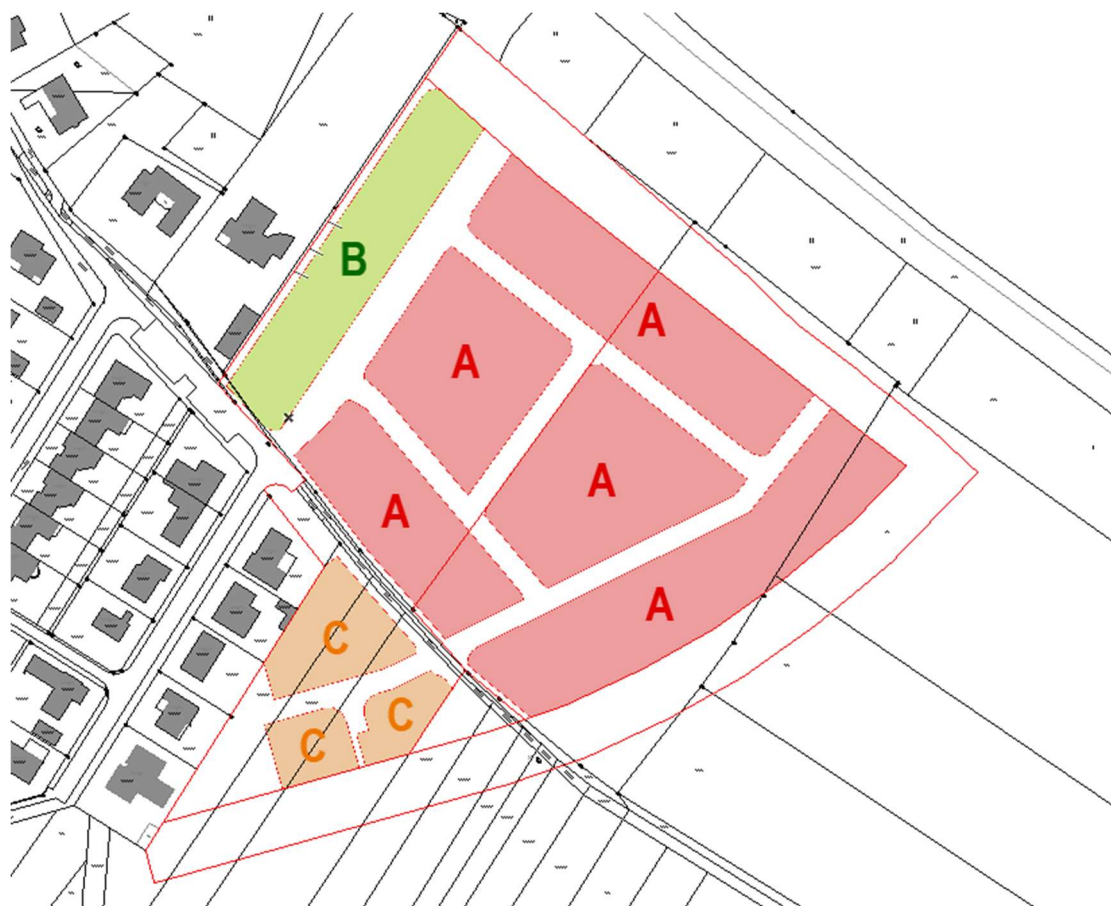
Zpřísnění podmínek popř. stanovení nových podmínek pro využití ploch nebo podmínek prostorového uspořádání nad rámec územního plánu je směrné a má charakter doporučení:

- **Limity využití území**

- **Ochranná pásma:**

- ochranná pásma jednotlivých inženýrských sítí, které budou nově vybudovány, investorem inženýrských sítí,

- respektování stávajících ochranných pasem jednotlivých sítí, zejména ochranného pásma VN 22 KV,



REGULATIVY TYP A – severní zástavba

- **Územní regulace**
 - **Uliční čára:**
 - vymezuje hranici nových parcel a vymezuje tak zároveň hranici veřejného a soukromého prostoru.
 - **Stavební čára:** grafická značka na výkrese ————
 - je rovnoběžná s uliční čarou a vymezuje závaznou polohu stavby hlavní (rodinný dům) od uliční čáry,
 - Je stanovena na vzdálenost 5,5 m tak, aby prostor před rodinným domem bylo možné využít pro parkování osobního vozidla,
 - Stavební čára je nepřekročitelná pro další doplňkové stavby včetně stavby garáže.
 - **Odstupy od sousedních pozemků:** grafická značka na výkrese — - ———
 - 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 čarou je zakázáno umísťovat stavby,
 - stavby hlavní (RD) musí být jako řešeny jako samostatně stojící a min. vzdálenost mezi jednotlivými RD od sebe je 4 m.
- **Prostorová regulace a architektonické řešení**
 - **Intenzita využití pozemků:**
 - koeficient zastavění, tj. poměr plochy zastavěné budovami k ploše pozemku jednoho vlastníka v této ploše, se doporučuje minimálně 0,2 a maximálně 0,4,
 - koeficient zeleně, tj. poměr plochy nezastavěné a nezpevněné k ploše pozemku jednoho vlastníka v této ploše, se doporučuje minimálně 0,5.
 - **Stavby hlavní – rodinné domy:**

- rodinné domy budou obsahovat minimálně jednu bytovou jednotku a maximálně tři bytové jednotky,
 - musí být umístěny svým hlavním objemem závazně na stavební čáře, tzn. nesmí být umístěny ani před stavební čáru a ani nesmí být umístěny za stavební čáru,
 - 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 hlavních je stanovena o jednom nadzemním podlaží s podkrovím, případně o jednom nadzemním podlaží bez podkroví,
 - podsklepení, resp. podzemní podlaží není předmětem regulace územní studie,
 - výška hřebene střech se stanovuje minimálně +5,5 m, maximálně + 8,0 m nad upraveným terénem před hlavním vstupem do objektu,
 - tvar střechy u staveb hlavních je stanoven jako sedlový,
 - nad menší částí zastavěné plochy RD lze připustit i plochou střechu s výškou atiky max. 3,5 m, jak vyplývá z grafické části dokumentace. (výkres vizualizace),
 - minimální sklon střechy je stanoven na 30° a maximální na 40°.
 - 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,
 - garážová stání mohou být realizována jako vestavěná, přistavěná k objektu (i ve formě přístřešku), výjimečně samostatně stojící (vše v rámci zastavitelné plochy pro konkrétní pozemek),
 - tvar střechy u staveb vedlejších není regulován, doplňkové stavby však budou svým architektonickým výrazem respektovat znaky hlavního objektu,
 - výška stavby vedlejší nesmí překročit výšku stavby hlavní.
 - **Oplocení uliční:**
 - bude umístěno na pozemku stavebníka na hranici stavebního pozemku = uliční čára a bude výšky od 1,0 m do 1,6 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.

REGULATIVY TYP B – řadová zástavba

- **Územní regulace**
- **Uliční čára:**
 - vymezuje hranici mezi komunikací a mezi prostorem předzahrádek,
 - vymezuje tak zároveň veřejný prostor.
- **Stavební čára:** grafická značka na výkrese ————
 - je rovnoběžná s uliční čarou a vymezuje závaznou polohu stavby hlavní (řadový rodinný dům),

- Je stanovena na vzdálenost 5,5 m tak, aby prostor před řadovým rodinným domem bylo možné využít pro parkování osobního vozidla a předzahrádky,
- Stavební čára je nepřekročitelná pro všechny stavby.
- **Odstupy od sousedních pozemků:** grafická značka na výkrese — - —
 - je zde zvolena zástavba typu řadových rodinných domů.
 - 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 čarou je zakázáno umísťovat stavby,
- **Prostorová regulace a architektonické řešení**
 - **Intenzita využití pozemků:**
 - koeficient zastavění, tj. poměr plochy zastavěné budovami k ploše pozemku jednoho vlastníka v této ploše, se doporučuje maximálně 0,6,
 - koeficient zeleně, tj. poměr plochy nezastavěné a nezpevněné k ploše pozemku jednoho vlastníka v této ploše, se doporučuje minimálně 0,3.
 - **Stavby hlavní – rodinné domy:**
 - rodinné domy budou obsahovat minimálně jednu bytovou jednotku a maximálně tři bytové jednotky,
 - Prostorově se jedná o rodinné domy řadové,
 - RD musí být umístěny svým hlavním objemem závazně na stavební čáře, tzn. nesmí být umístěny ani před stavební čáru a ani nesmí být umístěny za stavební čáru,
 - fasáda řadového RD směřující do uličního prostoru musí být svou většinou plochou umístěna na stavební čáře. Lze akceptovat max. 30% plochy uliční fasády, která bude ustoupena od stavební čáry max. o 1,0 m.
 - výškové usazení staveb bude respektovat niveletu vozovky a uložení hlavních řadů inženýrských sítí v komunikaci,
 - výška staveb hlavních je stanovena o dvou nadzemních podlažích.
 - podsklepení, resp. podzemní podlaží není předmětem regulace územní studie,
 - výška hřebene atiky se doporučuje maximálně + 8,0 m nad upraveným terénem před hlavním vstupem do objektu,
 - tvar střechy u staveb hlavních je stanoven jako plochý,
 - nepřípustný je tvar šikmých střech, to je sklon větší jak 5° (8,75%),
 - barevnost fasády či střechy není územní studií regulována.
 - 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, doplňkové stavby apod.:**
 - vzhled staveb vedlejších a doplňkových bude svým charakterem respektovat stavbu hlavní,
 - garáž musí být součástí stavby hlavní,
 - výška staveb vedlejších a doplňkových a bude max 3,0m.
 - **Oplocení uliční:**
 - v prostoru předzahrádky, to je mezi uliční a stavební čarou je zakázáno oplocení,
 - u koncových řadových domů bude oplocení vymezeno na stavební čáře.
 - **Oplocení ostatní:**
 - bude maximální výšky 2,0 m,
 - územní studie nestanovuje podobu a formu tohoto oplocení.
 - **Přípojky:**
 - přípojkové skříně elektrické energie a plynu musí být umístěny buď před fasádou jako přisazené nebo zapuštěné do této uliční fasády řadového rodinného domu.

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.

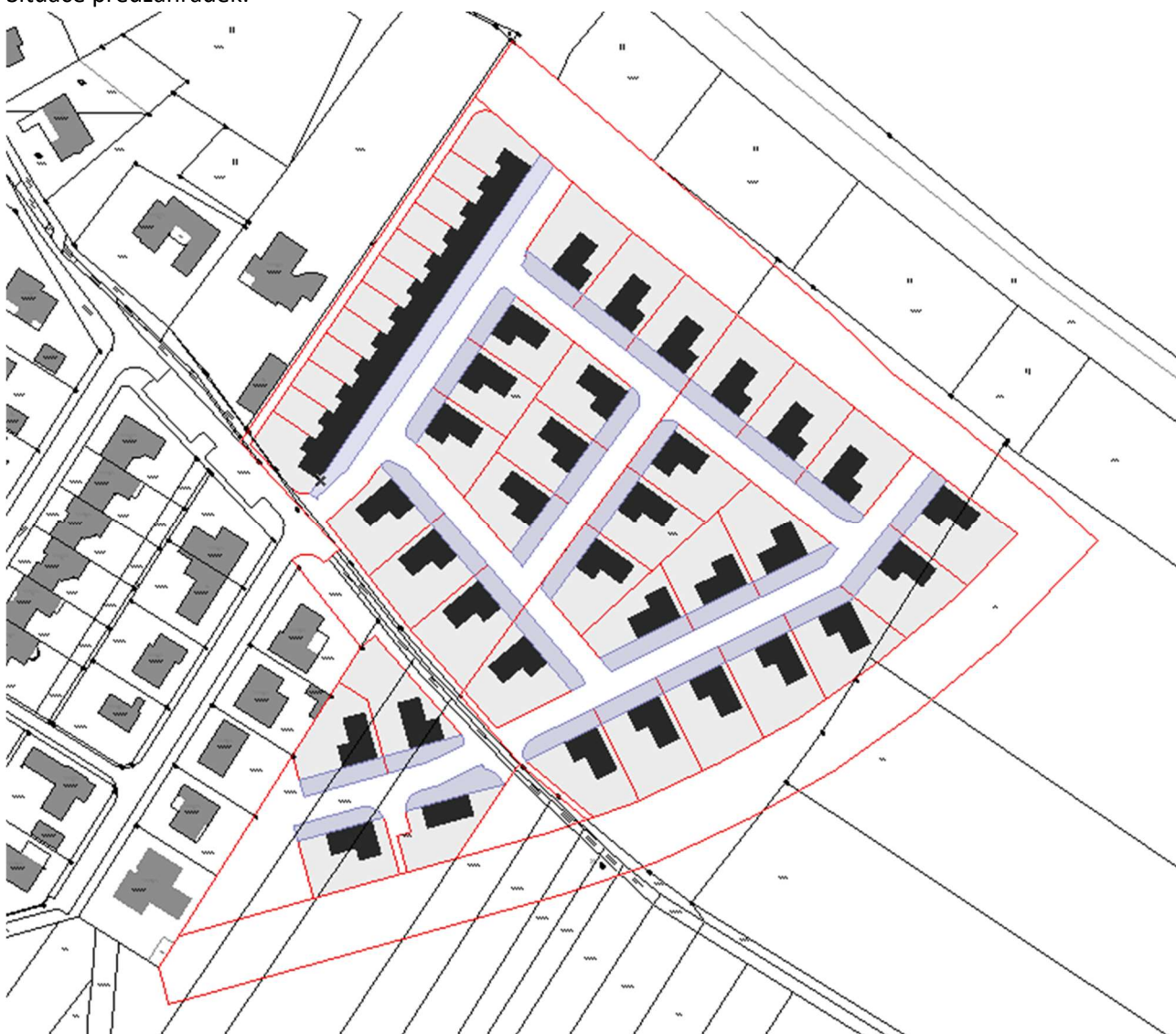
REGULATIVY TYP C – jižní zástavba

- **Územní regulace**
 - **Uliční čára:**
 - vymezuje hranici nových parcel a vymezuje tak zároveň hranici veřejného a soukromého prostoru.
 - **Stavební čára:** grafická značka na výkrese ———
 - je rovnoběžná s uliční čarou a vymezuje závaznou polohu stavby hlavní (rodinný dům) od uliční čáry,
 - Je stanovena na vzdálenost 5,0 m a 5,5 m tak, aby prostor před rodinným domem bylo možné využít pro parkování osobního vozidla,
 - Stavební čára je nepřekročitelná pro další doplňkové stavby včetně stavby garáže.
 - **Odstupy od sousedních pozemků:** grafická značka na výkrese — - ———
 - 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 čarou je zakázáno umísťovat stavby,
 - stavby hlavní (RD) musí být jako řešeny jako samostatně stojící a min. vzdálenost mezi jednotlivými RD od sebe je 4 m.
- **Prostorová regulace a architektonické řešení**
 - **Intenzita využití pozemků:**
 - koeficient zastavění, tj. poměr plochy zastavěné budovami k ploše pozemku jednoho vlastníka v této ploše, se doporučuje minimálně 0,2 a maximálně 0,4,
 - koeficient zeleně, tj. poměr plochy nezastavěné a nezpevněné k ploše pozemku jednoho vlastníka v této ploše, se doporučuje minimálně 0,5.
 - **Stavby hlavní – rodinné domy:**
 - rodinné domy budou obsahovat minimálně jednu bytovou jednotku a maximálně tři bytové jednotky,
 - musí být umístěny svým hlavním objemem závazně na stavební čáře, tzn. nesmí být umístěny ani před stavební čáru a ani nesmí být umístěny za stavební čáru,
 - 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 hlavních je stanovena o jednom nadzemním podlaží s podkrovím, případně o jednom nadzemním podlaží bez podkroví,
 - podsklepení, resp. podzemní podlaží není předmětem regulace územní studie,
 - výška hřebene střech se stanovuje minimálně +5,5 m, maximálně + 8,0 m nad upraveným terénem před hlavním vstupem do objektu,
 - tvar střechy u staveb hlavních je stanoven jako sedlový, případně valbový,
 - nad menší částí zastavěné plochy RD lze připustit i plochou střechu s výškou atiky max. 3,5 m, jak vyplývá z grafické části dokumentace. (výkres vizualizace),
 - minimální sklon střechy je stanoven na 25° a maximální na 40°.
 - 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,
 - garážová stání mohou být realizována jako vestavěná, přistavěná k objektu (i ve formě přístřešku), výjimečně samostatně stojící (vše v rámci zastavitelné plochy pro konkrétní pozemek),
 - tvar střechy u staveb vedlejších není regulován, doplňkové stavby však budou svým architektonickým výrazem respektovat znaky hlavního objektu,
 - výška stavby vedlejší nesmí překročit výšku stavby hlavní.
- **Oplocení uliční:**
 - bude umístěno na pozemku stavebníka na hranici stavebního pozemku = uliční čára a bude výšky od 1,0 m do 1,6 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.

Situace předzahrádek:



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. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (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;
- zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění
- 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 – lokalita Mexiko 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**. 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, tvar střechy, její členění a typický sklon, 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 „Mexiko“. 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, tvar střechy a její spád. Vedle prostorového návrhu staveb je územní studií navrhován pás zeleně. Tento pás zeleně plní funkci izolační a ochrannou, a to především jako bariéra proti blízkému vlakovému nádraží a zemědělskému podniku. Tento ochranný pás zeleně je navrhován také z protipovodňových důvodů z navazujících polí.

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 vyžitím, ať už soukromého charakteru pro obyvatele rodinných domů na svých zahradách, tak veřejného charakteru na místech sloužících i pro obyvatele okolních částí. Celkově zástavba vhodně doplňuje okolní struktury, je v širších vztazích provázána s okolím a působí jednoduše, funkčně, a kompaktně zároveň.