



ÚZEMNÍ STUDIE JISTEBNICE PLOCHY BI-4, PX-2 A PX-3



Pořizovatel:

Městský úřad Tábor

Odbor rozvoje
Žižkovo náměstí 3
390 01 Tábor

Zpracovatel:

Ing. arch. Milan Hrádek

Smržov 82
379 01 Třeboň
mobil: 606 563 570
e-mail: milan.hradek@email.cz

**BŘEZEN
2023**

OBSAH:

1.	TEXTOVÁ ČÁST STUDIE	3
1.a.	Vymezení řešené plochy	3
1.b.	Podmínky pro vymezení a využití pozemků	3
1.c.	Druh a účel umísťovaných staveb.....	4
1.d.	Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury a podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu	4
1.e.	Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu (například uliční a stavební čáry, podlažnost, výšku zástavby, objemy a tvary zástavby, intenzitu využití pozemků)	5
1.f.	Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území.....	7
1.g.	Vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, včetně souladu s územním plánem	7
2.	GRAFICKÁ ČÁST ÚZEMNÍ STUDIE	
Č.1	Hlavní výkres	1 : 1 000
Č.2	Výkres dopravní a technické infrastruktury	1 : 1 000
Č.3	Koordináční výkres	1 : 1 000
Č.4	Výkres širších vztahů	1 : 5 000

1. TEXTOVÁ ČÁST STUDIE

1.a. Vymezení řešené plochy

Řešené plochy BI-4, PX-2 a PX-3 se nacházejí ve východní části města Jistebnice. Na západní straně sousedí se stávající zástavbou. Na jihu a severu je vymezena stávajícími komunikacemi. Celková plocha řešeného území je 1,2 ha. Řešené území představují podle platného územního plánu plochy bydlení – bydlení individuální a plochy veřejných prostranství.

1.b. Podmínky pro vymezení a využití pozemků

Požadavky na vymezení pozemků

V rámci řešeného území jsou stanoveny podmínky pro vymezení a využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb a veřejné infrastruktury. Územní studie vymezuje plochy a funkční využití pozemků formou funkční a prostorové regulace.

Návrh urbanistické koncepce, vymezení a využití pozemků vychází ze zadání. V návrhu územní studie jsou zohledněny urbanistické a architektonické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny spolu s požadavky na ochranu přírody a krajiny.

Řešené území bude přístupné z navržené a stávajících místních komunikací. Stavební pozemky jsou děleny na 6 nových parcel určených pro výstavbu samostatně stojících rodinných domů.

Pozemky jsou vymezeny na základě katastrální mapy.

Přehled funkčních ploch dle Územního plánu

Platný územní plán v rozsahu zájmového území plánu obsahuje tyto funkční plochy:

- plochy bydlení - bydlení individuální - BI
- plochy veřejných prostranství – vybraná veřejná prostranství jiná - PX

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

Přehled stávajícího využití území

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

1.c. Druh a účel umísťovaných staveb

Navrhovaná zástavba vytvoří nové stavební pozemky pro 6 samostatně stojících rodinných domů, které budou navazovat na stávající zástavbu.

Dopravní obslužnost plochy je zajištěna navrženými uličními profily s celkovými šířkami 10 m (6,0 m šířka komunikace a pásy zeleně s parkováním a vjezdy) a 8 m (3,5 m šířka komunikace a 2 x 2,25 m pásy zeleně s parkováním a vjezdy).

Navržená komunikace funkční třídy D je napojena na stávající místní komunikaci.

1.d. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury a podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu**Stavby veřejné infrastruktury****Veřejná infrastruktura**

Územní studie navrhuje veřejnou infrastrukturu v rozsahu dopravní a technické infrastruktury.

Dopravní infrastruktura:

Dopravní řešení plochy je navrženo jako místní komunikace funkční třídy D - Zklidněné komunikace. Komunikace jsou navrženy jako dvoupruhové v šířce 6,0 m a jednopruhé v šířce 3,5 m.

Odstavování vozidel bude řešeno pouze na vlastních pozemcích.

Navržené komunikace funkční třídy D jsou napojeny na stávající místní komunikace.

Technická infrastruktura**Koncepce technické infrastruktury**

Technickou infrastrukturu je vhodné v podrobnějších dokumentacích v maximální míře řešit v pozemku navrženého uličního profilu (popř. v souběhu s ním).

Zásobování elektrickou energií

Zásobování elektrickou energií je navrženo napojením trasou NN.

Zásobování pitnou vodou

Koncepce zásobování pitnou vodou v lokalitě počítá s prodloužením stávajícího vodovodní řadu.

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

Variantou zásobování pitnou vodou je individuální řešení pomocí studny nebo vrtu.

Splašková kanalizace

Gravitační kanalizace bude umístěna v navrženém uličním profilu a napojena na stávající kanalizaci vedenou ve stávající místní komunikaci.

Variantním řešením je použití domácí ČOV.

Dešťová kanalizace

Zajišťuje odvod dešťových vod z komunikací a RD. Navržená dešťová kanalizace bude zaústěna do stávající stoky dešťové kanalizace.

Každý RD bude mít vlastní řešení HDV, to je nádrž cca 5m³ s řízeným odtokem 0,5 l/s do dešťové kanalizace. Dešťové vody je nutno v maximální míře zasakovat na vlastním pozemku investora.

Budou splněny požadavky vyhlášky 501/2006 Sb., především § 21 odstavec 3 – „*Vsakování dešťových vod na pozemcích staveb pro bydlení je splněno [§ 20 odst. 5 písm. c)], jestliže poměr výměry části pozemku schopné vsakování dešťové vody k celkové výměře pozemku činí v případě samostatně stojícího rodinného domu a stavby pro rodinnou rekreaci nejméně 0,4.*“

1.e. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu (například uliční a stavební čáry, podlažnost, výšku zástavby, objemy a tvary zástavby, intenzitu využití pozemků)

Plochy bydlení – bydlení individuální – BI-4

Hlavní využití

- bydlení formou rodinných domů

Přípustné využití

- občanské vybavení slučitelné s bydlením
 - veřejného charakteru – patřící do veřejné infrastruktury s parkováním na vlastním pozemku
 - drobná podnikatelská činnost (např. kadeřnictví, opravy obuvi, manikúra, rehabilitační služby, kanceláře) s parkováním na vlastním pozemku
- plochy veřejných prostranství
- zeleň – např. veřejná, izolační, zahrady a sady
- vodní plochy
- dopravní a technická infrastruktura obecního významu

Nepřípustné využití

- rekreace - včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- obchodní činnosti
- zemědělství - včetně staveb pro zemědělství
- výroba a skladování – včetně staveb pro výrobu a skladování
- využití, které by bylo v rozporu s hlavním využitím nebo by mohlo narušit pohodu bydlení (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) nebo toto narušení vyvolávat např. truhlárny, pily, kovárny, sklenářství, opravy automobilů, lakovny, pneuservisy, myčky, diskotéky, garáže, odstavná a parkovací stání pro nákladní automobily a autobusy, hromadné a řadové garáže, autobazary, stavby se shromažďovacím prostorem, atd.

Podmínky prostorového uspořádání a podmínky ochrany krajinného rázu

- nové stavby musí respektovat výškovou hladinu a měřítko okolní zástavby a dále nesmí vytvářet výraznou pohledovou a prostorovou dominantu v území
- ke každé bytové jednotce musí být zajištěny minimálně 2 parkovací stání pro osobní automobil

Zastavitelnost stavebního pozemku

Zastavitelnost stavebního pozemku je maximálně 40 %. Pojem zastavitelnost stavebního pozemku definuje intenzitu využití stavebního pozemku jako součet zastavěných ploch všech budov a všech dalších zpevněných ploch na pozemku. Za zastavěné plochy na pozemku se považují zejména plochy nadzemních a podzemních staveb (i když jsou překryty upraveným terénem), zpevněné zdlážděné pochozí plochy, odstavná stání vozidel a zpevněné vjezdy do garáží.

Podlažnost

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

Střechy

Rodinné domy budou mít sedlovou nebo valbovou střechu. Sklon střechy hlavního objektu bude v rozmezí 25°-45°.

Parkování

Na každém stavebním pozemku je nutno zajistit minimálně dvě parkovací stání pro každou jednotku.

Minimální odstupy domů od sousedních pozemků

Budou splněny požadavky stavebního zákona a prováděcích vyhlášek a dále hranice minimálního odstupu od uličního profilu navržené v grafické části územní studie.

Dále je v grafické části zobrazeno orientační umístění a tvar hlavní hmoty rodinného domu na parcele.

Plochy dopravní infrastruktury**Hlavní využití:**

- dopravní a technické infrastruktura určená pro plochy bydlení

Přípustné využití:

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

Nepřípustné využití:

- jiná než hlavní a přípustné využití.

Plochy veřejných prostranství - vybraná veřejná prostranství jiná - PX**Hlavní využití:**

- veřejná prostranství

Přípustné využití:

- veřejná prostranství a stavby a zařízení tradičně doprovázející veřejná prostranství typu kaplí apod. a dále drobná architektura (drobná sakrální architektura a městský mobiliář
- zeleň – např. veřejná, izolační
- vodní útvary
- veřejně přístupná hřiště
- dopravní a technická infrastruktura obecního významu-

Nepřípustné využití:

- bydlení – včetně staveb pro bydlení
- rekreace – včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- občanské vybavení – včetně staveb a zařízení občanského vybavení mimo uvedených jako přípustné
- výroba a skladování – včetně staveb pro výrobu a skladování

- zemědělství – včetně staveb pro zemědělství
- zamezování veřejné přístupnosti – zejména formou oplocení mimo veřejně přístupná hřiště

1.f. Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

V řešeném území se nenachází prvky ÚSES

Pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL)

V řešeném území se nenacházejí pozemky PUPFL.

Zemědělský půdní fond (ZPF)

V řešeném území se nacházejí pozemky zemědělského půdního fondu.
Vynětí ze ZPF bude podrobněji řešeno v navazujících dokumentacích.

1.g. Vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, včetně souladu s územním plánem

Vyhodnocení souladu územní studie s územním plánem obce

Územní studie rozpracovává podmínky dané územním plánem obce do větší podrobnosti pro plochy BI-4, PX-2 a část plochy PX-3 .

Ověřuje umístění konkrétního návrhu s dodržением funkčních i hmotových regulativů územního plánu, požadavků města Jistebnice a vlastníků dotčených pozemků.