



ÚZEMNÍ STUDIE JISTEBNICE PLOCHY BI-5, PX-3 A PX-4



Pořizovatel:

Městský úřad Jistebnice

Néměstí 1

391 33 Jistebnice

oprávněná osoba pořizovatele:

Ing. Vlastimil Smítka

mobil: 773 638 043

e-mail: smitkavlastimil@seznam.cz

Zpracovatel:

Ing. arch. Milan Hrádek

Smržov 82

379 01 Třeboň

mobil: 606 563 570

e-mail: milan.hradek@email.cz

LEDEN
2024

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 vlastnických vztahů	1 : 1 000

1. TEXTOVÁ ČÁST STUDIE

1.a. Vymezení řešené plochy

Řešené plochy BI-5, PX-3 a PX-4 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 2,2 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 14 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 14 samostatně stojících rodinných domů, které budou navazovat na stávající zástavbu.

Dopravní obslužnost plochy je zajištěna navrženým uličním profilem s celkovou šířkou 9 m (5,5 m šířka komunikace, 1,5 m pás zeleně a chodník šířky 2,0 m).

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

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 5,5 m.

Odstavování vozidel bude řešeno pouze na vlastních pozemcích.

Navržené komunikace jsou napojeny na stávající místní komunikace.

Dopravní napojení RD1 je možné i z místní komunikace umístěné na pozemku 1854/3.

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. Kapacita stávajícího vodovodu je dostatečná pro napojení navrhované lokality.

Zásobování pitnou vodou je umožněno i individuálním řešením pomocí studny nebo vrtu.

Splašková kanalizace

Gravitační kanalizace bude umístěna v navrženém uličním profilu a napojena na stávající kanalizaci vedenou ve stávající místní komunikaci. Kapacita stávající ČOV je dostatečná pro napojení navrhované lokality.

Je umožněno i 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-5

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 30 %. Pojem zastavitelnost stavebního pozemku definuje intenzitu využití stavebního pozemku jako součet zastavěných ploch všech budov a všech dalších zpevněných ploch na pozemku. Za zastavěné plochy na pozemku se považují zejména plochy nadzemních a podzemních staveb (i když jsou překryty upraveným terénem), zpevněné 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 násypy, 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 zaplocování 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-5, PX-3 a PX-4 .

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