

---

## B.1 ÚVOD

---

Územní studie výstavby rodinného domu a garáže 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.

Územní studie pro parcelu číslo 2760/11 vlastníka Pavla Roupce, je tvořena samostatně z důvodu nutnosti podrobnějšího řešení a správného uchopení řešené lokality, která by měly být v souladu s požadavky na výstavbu na okolních pozemkových parcelách, zejména ve vlastnictví Ing. Aleše Dlabaje, Ing. Adama Dlabaje a Dlabaja Development s.r.o., tak, aby tyto parcely byly v souladu s filozofií výstavby v okolí. Tento úkol je časově náročný a pro odpovědné uchopení byl z tohoto procesu vyňat pozemek ve vlastnictví Pavla Roupce – par.č. 2760/11 tak, aby proces výstavby jeho rodinného domu a ostatních stavebních objektů nebyl zdržován procesem projekce pozemků ve vlastnictví Ing. Aleše Dlabaje, Ing. Adama Dlabaje a firmy Dlabaja Development s.r.o. Studie slouží k prověření výstavby rodinného domu, garáže a ostatních stavebních objektů na pozemku 2760/11.

---

## B.2 IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

---

### B.2.1 Údaje o území

---

**a) Název**

Územní studie K Háji – parc. č. 2760/11 Moravské Budějovice

**b) Místo**

Pozemky parc. č. 2760/11 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  
ČKA 02494  
Pražského povstání 585  
142 00 Praha 4

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

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

---

## **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.

V této územní studii se řeší pouze pozemek číslo 2760/11 ve vlastnictví Pavla Roupce. Zbytek území bude řešen v odlišné územní studii.

### **B.3.3 Účel územní studie**

---

Účelem územní studie je umožnit výstavbu rodinného domu a garáže na parcele číslo 2760/11. Územní studie bude, po jejím schválení a vložení dat do evidence územně plánovací činnosti, podkladem pro rozhodování o změnách v území a umožní výstavby rodinného domu na předmětné parcele investoru Pavlu Roupce.

### **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 výstavbu na předmětné parcele.

Na základě tohoto prověření bude navrženo napojení na dopravní infrastrukturu a umístění tras technické a dopravní infrastruktury.

Konkrétně se řeší pozemek pro novostavbu rodinného domu a garáže a návrh napojení na místní komunikace. Vše s ohledem na ochranná pásma, která danou lokalitu limitují.

### **B.3.5 Údaje o vydané územně plánovací dokumentaci**

---

Územní plán Moravské Budějovice po změně č. 4, nabyl 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. Záměr výstavby rodinného domu Pavla Roupce je plně v souladu s platným územním plánem.

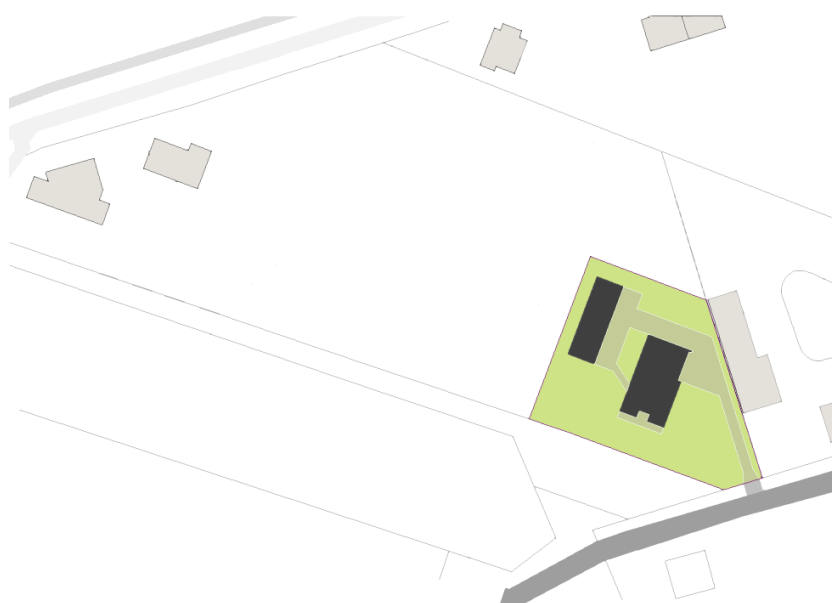
## **B.4 VYMEZENÍ A POPIS ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ, ŠIRŠÍ VZTAHY**

---

### **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 přívaděč včetně ochranného pásma. Tomuto vodovodnímu přívaděči se navrhované stavby vyhýbají. Jiná zásadnější omezení se dané lokality netýkají. Terén pozemku je svažité směrem jižním. V současné době se jedná o nezastavěné území. 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 strany dále železniční trať. Z východní strany je území vymezeno samostatně stojícími rodinnými domy. Návrh se snaží terén reflektovat. Napojení na inženýrské sítě by mělo zůstat v rámci řešeného území. Parcela bude napojena na zemní plyn, elektrickou energii, pitnou vodu, kanalizaci dešťovou a kanalizaci splaškovou.



### **B.4.2 Širší dopravní vztahy**

---

Řešené území, definované parcelou č. 2760/11, územní studie leží v západní části Moravských Budějovic. Dopravně území navazuje na dopravní síť - z ul. Fibichova navazuje místní komunikace do ulice Mlýnská, tato komunikace bude vybudována až nakonec této ulice a bude na ni přes obecní pozemek napojen sjezd na parcelu 2760/11.

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.

Objekty na parcele 2760/11 ve vlastnictví Pavla Roupce budou napojeny na vodovodní řad, který bude prodloužen z ulice Fibichova do ulice Mlýnská a na parcele číslo 2744/12 bude vytvořena vodovodní přípojka.

#### **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)

Stávající kanalizační řad, který se nachází v ulici Mlýnská, bude prodloužen až nakonec této ulice a na parcele číslo 2744/12 bude vytvořena kanalizační přípojka k objektům.

#### **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.

Stávající vedení elektrické energie se nachází v ulici Mlýnský, zde bude vytvořena přípojka k objektu., nebude třeba prodlužovat stávající vedení. O připojení NN je již zažádáno a v současné době je přípojky povolována.

Před pozemek par.č. 2760/11 v současné době vede přípojka NN pro areál ve vlastnictví Vodárenské akciové společnosti – tato kabeláž bude přeložena v rámci připojování parcely 2760/11.

#### **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.

V lokalitě v ulici Mlýnská se nachází stávající plynovodní síť, bude navrženo prodloužení stávající sítě a vytvoření plynové přípojky na parcele číslo 2744/12.

#### **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, ve kterém se nachází parcela 2760/11 ve vlastnictví Pavla Roupce, 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.
- Stavební objekty, které chce Pavel Roupec na svém pozemku par.č. 2760/11 realizovat, jsou navržena mimo všechna ochranná pásma

## B.5 MAJETKOPRÁVNÍ VZTAHY V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ

Majetkoprávní vztahy v řešeném území z evidence katastru nemovitostí aktuální k datu 31.7.2025.

Pozemky pro návrh obytné lokality:

Parcelní číslo	Katastrální území	Vlastnické právo	Druh pozemku
2760/11	Moravské Budějovice	Roupec Pavel Kozinova 1478, 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.

Prvořadým cílem studie je vytvoření rodinného bydlení, které zajistí optimální podmínky pro bydlení v této lokalitě a zvýší bezkolizní a předvídatelné urbanistické struktury. Návrh je dopracován do stadia územní studie, která stanovuje regulaci zástavby na pozemku par.č. 2760/11 při respektování územních limitů vyplývajících z územního plánu a platných právních předpisů.

Na parcele č. 2760/11 vznikne nová část určená pro zástavbu samostatně stojícího rodinného domu a garáže. Výsledný návrh nabízí možnost individuálního bydlení s dostatkem klidu a soukromí. Celkově zástavba vhodně doplňuje okolní struktury, působí jednoduše a funkčně zároveň. Hlavní automobilovým přístup do území bude po upravené stávající komunikaci z jižní strany po ul. Mlýnská (Fibichova). Na tuto stávající dopravní síť se napojí navrhovaný sjezd na pozemek 2760/11. Tím dojde k zajištění přístupu.

Je navrhován jeden samostatně stojící rodinný dům a garáž.

Základní parkovací a odstavná stání budou řešena na vlastním pozemku.

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

### B.6.2 Výměra řešeného území a souhrnný přehled navrhovaných kapacit

celková výměra řešeného území	2 910 m <sup>2</sup>
počet navrhovaných pozemků RD (samostatně stojících)	1
plochy pozemků RD (samostatně stojících)	2 910 m <sup>2</sup>

## B.7 KONCEPCE ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Řešené území bude dopravně napojeno z jihu ul. Mlýnská.

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. Obrubníky budou s nájezdovou hranou navazovat na parkovací zpevněný vjezd. Vjezd se navrhuje z betonové skládané dlažby, případně vsakovací.

Povrchové odvodnění se předpokládá zejména do vsakovacích rýh podél komunikace. **Místa sjezdů** na pozemek budou 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 Fibichova. Provedení vodovodu je navrženo z trubek DN 80 mm (PE D 90 mm). Z navrženého vodovodu budou napojeny jednotlivé stavební objekty.

Orientační výpočet potřeby vody:

Počet měrných jednotek (1 RD x 6)	6	obyv.
Základní potřeba vody	150	l/den
Průměrná denní potřeba vody $Q_{24}$	0,15	$m^3$ /den
	6,25	l/hod
	0,104	l/s
Průměrná roční potřeba vody $Q_r$	328,5	$m^3$ /rok
Maximální denní potřeba vody (součinitel denní nerovnoměrnosti $k_d = 1,50$ )	0,225	$m^3$ /den
	9,375	l/hod
	0,156	l/s
Maximální hodinová potřeba vody (součinitel denní nerovnoměrnosti $k_h = 1,80$ )	11,25	l/hod
	0,188	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 (1 RD x 6)	6	obyv.
	0,15	m <sup>3</sup> /den
Množství splaškových vod odp. teoretické potřebě vody	328,5	m <sup>3</sup> /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 navrhované parcely rodinného domu. Ty budou „vsakovány“ na parcele č. 2760/11 nebo jímány v akumulčních jímkách u objektu a využívány jakožto užitkové vody.

Dešťové vody z navrhovaných zpevněných ploch 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 napojení na síť elektrické energie do stávající sítě v ulici Mlýnská.

Spotřeba elektrické energie v obytném souboru:

Odběrná jednotka	Instalovaný příkon jedné jednotky [kW]	Instalovaný příkon celkem [kW]	Proud hlavního jističe [A]
1 RD x 6	12,5	15	25

## e) Plynovod

Navržený plynovodní řad, bude napojen na stávající STL plynovod, který je uložen v ulici Mlýnská. Z navrženého STL plynovodu budou napojeny STL části přípojky stavebního objektu, ukončené v pilíři s hlavními uzávěry plynu (HUP), regulátorem tlaku plynu (RTP) a plynoměrem. Tento pilíř bude umístěn na veřejně přístupných prostranstvích před objektem.

Bilance potřeby zemního plynu:

V předmětné lokalitě je navrženo celkem 1 RD odběrné místo. Předpokládá se, že v odběrném místě 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 m<sup>3</sup>/hod

- sporák na vaření = 0,70 m<sup>3</sup>/hod

Průměr. maxim. hodinová spotřeba zem. plynu pro 1 OM = 2,50 m<sup>3</sup>/hod

Roční spotřeba zemního plynu (celkem pro 1 OM):

$Q_r = 1 \text{ OM} \times 2 \text{ 400 m}^3/\text{ROM}/\text{rok} = 2 \text{ 400 m}^3/\text{rok}$

**f) Telekomunikace**

Z požadavků na rozvoj telekomunikací nevyplyvá 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**

Bezpředmětné – řešeno koncepčně pro celé území v následující územní studii, řešení pro parcelu 2760/11 nebude prováděno samostatně

**h) Odpady**

Pro nakládání s odpady bude využíván stávající systém sběru, svozu a ukládání tuhého domovního odpadu dle Programu odpadového hospodářství obce. Komunální odpad bude pro parcelu 2760/11 ukládán do tradičních nádob na komunální odpad na parcele samotné.

**i) Koncepce zelené infrastruktury**

Studie nepředpokládá kácení souvislých „stromových porostů“ ani velkých solitérních, vzrostlých



stromů – na parcele 2760/11 se takové nenachází. 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.

---

## **B.9 STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ**

---

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

Umístění jednopodlažního rodinného domu a garáže na okrajové části území je navrženo s ohledem na charakter území, podmínky stanovené územním plánem i územní studií pro plochu Z8.

Umístění v okrajové části území nijak nebrání budoucímu rozvoji dalších částí tohoto území, které budou rozvíjeny v navazující územní studii, která nyní vzniká a která uchopí rozvoj parcel ve vlastnictví Ing. Aleše Dlabaje, Ing. Adama Dlabaje a firmy Dlabaja Development s.r.o.,

---

### **B.9.1 Regulativy plochy BI Z8**

---

a) Hlavní:

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

b) Přípustné:

- Stavby pro bydlení.
- Zahrady s funkcí okrasnou a užitkovou.
- Doplnkové 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 m<sup>2</sup>, do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.

## **B.9.2 Regulative stanovené územní studii – textová část**

---

- Regulative pro dané území, které tvoří parcela 2760/11 jsou definovány v situačním výkrese a jejich rozsah odpovídá charakteru zástavby jedním rodinným domem, garáží k rodinnému domu a drobnými stavebními objekty (přípojkami, plotovou konstrukcí a zpevněnými plochami). Samozřejmě jsou plně v souladu s platným územním plánem.

- **Prostorová regulace a architektonické řešení**

- Intenzita využití pozemků:

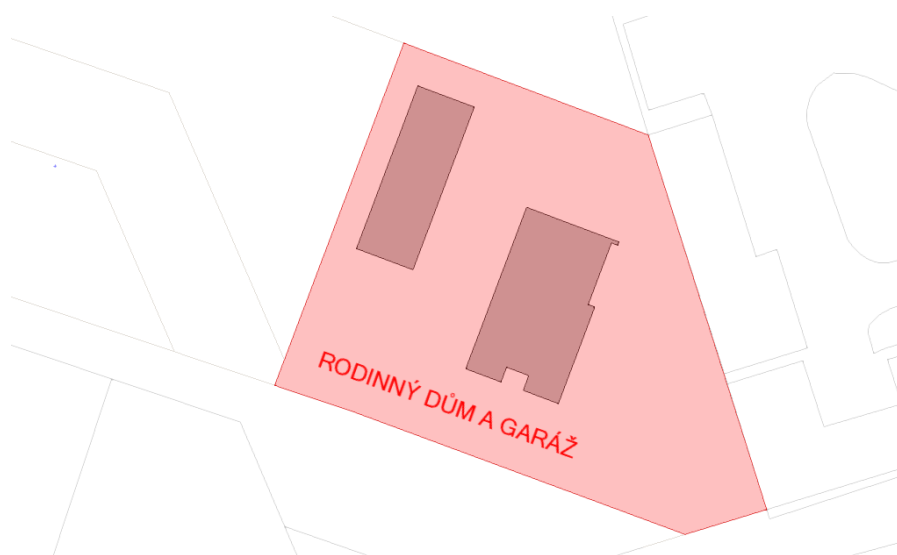
- není územní studii stanoveno.

- Stavby hlavní – rodinné domy:

- rodinný dům bude obsahovat jednu bytovou jednotku
- výška staveb je dána územním plánem,
- podsklepení, resp. podzemní podlaží není předmětem regulace územní studie,
- tvar střechy bude střecha valbová
- barevnost fasády či střechy není územní studii regulována,
- nepřípustné jsou stavby typu srub či roubenka a výrobky plnicí 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.



#### 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.10 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.11 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 pro povolení rodinného domu a ostatních stavebních objektů na parcele č. 2760/11. Pozemky určené k plnění funkcí lesa nejsou územní studií ve smyslu záboru dotčeny.

---

## **B.12 ZÁVĚR**

---

Úkolem územně plánovací dokumentace je uchopit a umožnit výstavbu rodinného domu Pavla Roupce na parcele č. 2760/11. Tento záměr je plně v souladu s územním plánem. Předmětem řešení územní studií je prověření možného urbanistického, dopravního a technického řešení parcely 2760/11, zejména zpřesnění podmínek pro rozhodování o změně v území pro předmětnou parcelu. Územní studie prověřuje optimální napojení parcely 2760/11 na komunikační síť města, bude navržena koncepce odkanalizování, a napojení na stávající technickou infrastrukturu.