

ÚZEMNÍ STUDIE 24/1 ÚP HORAŽĎOVICE

návrh regulativ Základní technické vybavenosti Loreta

OBSAH:**TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍ STUDIE**

- A.1. Základní údaje (identifikační údaje)
- A.2. Vymezení řešeného území (specifikace území)
- A.3. Podmínky pro vymezení a využití pozemků (celková koncepce záměru)
- A.4. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání ploch vymezených v územní studii (celková koncepce záměru)
- A.5. Podmínky pro dopravní infrastrukturu (koncepce dopravního řešení)
- A.6. Podmínky pro technickou infrastrukturu (řešeno vydaným územním rozhodnutím)
- A.7. Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území
- A.8. Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí a ochranu veřejného zdraví.
- A.9. Druh a účel umísťovaných staveb – požadavky na stavební objekty.
- A.10. Podmínky pro vymezená ochranná pásma
- A.11. Údaje o počtu stran a počtu výkresů územní studie

TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍ STUDIE – ODŮVODNĚNÍ

- 1. Údaje o pořízení územní studie
- 2. Vyhodnocení souladu územní studie s platnou ÚPD
- 3. Údaje o splnění zadání územní studie
- 4. Komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení
- 5. Vyhodnocení souladu se stavebním zákonem a obecnými požadavky na užívání území

VÝKRESOVÁ ČÁST ÚZEMNÍ STUDIE

- B.1 - Situační výkres širších vztahů – měřítko 1:5000
- B.2 - Regulační výkres – měřítko 1:500

TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍ STUDIE

A.1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE (IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE)

Údaje o dokumentaci

- | | |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| a) název | ÚZEMNÍ STUDIE 24/1 ÚP HORAŽĎOVICE – návrh regulativ Základní technické vybavenosti Loreta |
| b) místo | katastrální území Horažďovice
obec Horažďovice
ORP Horažďovice |
| c) předmět dokumentace | územní studie pro jižní část zastavitelné plochy B-N-24 |

Údaje o zadavateli

Město Horažďovice
IČO 00255513
Mírové náměstí 1
341 01 Horažďovice

Údaje o zhotoviteli

zhotovitel:

Ing. arch. Dana Zákostecká
Velké náměstí 4, 386 01 Strakonice
IČ 13144081
ČKA 01237

spolupráce:

Ing. Oldřich Slováček, ČKAIT 0101010
Pivovarská 1272, 388 01 Blatná
e-mail: s-pro@slovacek.cz

Ing. Matěj Slováček, IČO 04065875
Pivovarská 1272, 388 01 Blatná

MgA. Eva Y. Amatya, IČO 04885074
Pivovarská 1272, 388 01 Blatná

Datum

Červenec 2021

A.2. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ (SPECIFIKACE ÚZEMÍ)

Analytická část, podklady, limity v území

Řešené území se nachází v severní části města Horažďovice mezi ulicemi Loretská na západě, Šumavská na východě a zástavbou rodinných domů na jihu. Území je mírně svažité k jihu. V současnosti je území využíváno jako zemědělská půda. Dle Územního plánu města Horažďovice, vydaného dne 7.12.2011 a jeho změn, je řešené území součástí zastavitelné plochy B.N.24 (zastavitelná plocha č. 24/1) – plocha bydlení, která je vymezena k umístování činností a staveb pro bydlení a s bydlením bezprostředně souvisejících. Hlavním využitím je bydlení v rodinných a bytových domech. Výchozí podklady:

- požadavky investora
- katastrální mapa území
- platná ÚPD, zejména Územní plán města Horažďovice a jeho změny
- Zastavovací studie 24/1 ÚP Horažďovice, kterou zpracovala společnost Brůha a Krampera, architekti, spol. s r.o., 12/2017
- projektová dokumentace pro vydání stavebního povolení „Základní technická vybavenost Loreta“, kterou zpracovala S-pro servis s.r.o., 06/2020

Limity v území, vyplývající z existence inženýrských sítí v území:

- ochranné pásmo nadzemního vedení VN

A.3 . PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ (CELKOVÁ KONCEPCE ZÁMĚRU)

Hlavní cíle řešení

Cílem návrhu regulativ Základní technické vybavenosti Loreta je stanovení minimálních limitů prostorového a funkčního uspořádání pozemků řešené části zastavitelné plochy, vymezené v platné ÚPD, a to v kontextu stávající zástavby. Dle Územního plánu města Horažďovice se jedná o lokalitu 24/1 (zastavitelná plocha B.N.24). Řešené území koresponduje s územím, řešeným v projektu „Základní technická vybavenost Loreta“. Dopravní část návrhu byla převzata z tohoto projektu, na který je vydáno pravomocné stavební povolení. Návrh dále vychází z urbanisticko-architektonického řešení, navrženého společností Brůha a Krampera, architekti spol. s r. o. „Zastavovací studie 24/1 ÚP Horažďovice“, poskytnutého zadavatelem.

Účelem návrhu je stanovení funkčního uspořádání území a minimálních závazných limitů objemového a plošného uspořádání území, tj. stanovení maximální výškové hladiny zástavby, maximálního podílu zastavění stavebních pozemků, určení stavební čáry a stavební hranice, řešení napojení jednotlivých stavebních pozemků na komunikace, řešení dopravy v klidu a požadavky na urbanistickou a architektonickou kvalitu a případně jejich rozpracování.

Řešené území se nachází v severní části města Horažďovice. Řešená lokalita má rozlohu 2,9 ha. Ze západu je vymezena ulicí Loretská, z východu ulicí Šumavská, jejíž komunikace je silnicí III. třídy č. III/1741. Z jihu je území vymezeno pozemky stávající zástavby rodinných domů ze 70. – 90. let. Území je mírně svažité směrem ke stávající zástavbě. V území se nachází stávající zděná trafostanice, ze které směrem na sever vede nadzemní vedení VN, které bude v budoucnu přeloženo.

Okolní urbanizované území z jihu, východu i západu má základní technické vybavení. Řešená plocha se napojí na stávající technickou infrastrukturu v území – vodovod, kanalizaci, síť NN, plynovod, veřejné osvětlení a veřejný rozhlas. Území bude napojeno na stávající dopravní infrastrukturu – silnici č. III/1741 a komunikaci ulice Loretská.

A.4 . PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ PLOCH VYMEZENÝCH V ÚZEMNÍ STUDII (CELKOVÁ KONCEPCE ZÁMĚRU)

Předmětem návrhu je řešení části zastavitelné plochy pro bydlení označené v Územním plánu města Horažďovice jako B-N-24 s indexem 24/1.

V textové části územního plánu je pro plochu B-N-24, index 24/1 uvedeno:

Lokalita	Funkční využití	Umístění	Podmínky pro využití ploch
B-N-24 24/1	Plocha bydlení	Pod loretou	<ul style="list-style-type: none"> - Malé objemy staveb - Výměra parcely minimálně 800 m² - Uliční čára - Dopravní napojení na stávající rastr ulic, uliční struktura ortogonální

Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, vč. základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezím výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití):

B – PLOCHY BYDLENÍ (plocha B-N-24)
<i>Základní charakteristika:</i>
<ul style="list-style-type: none"> - <i>plochy pro bydlení určené k umístování činností a staveb pro bydlení a s bydlením bezprostředně souvisejících</i>
<i>Hlavní využití:</i>
<ul style="list-style-type: none"> - <i>bydlení v rodinných a bytových domech</i>
<i>Přípustné ve vybraných plochách (převažující zástavba izolovaných rodinných a bytových domů, městského typu):</i>
<ul style="list-style-type: none"> - <i>bytové a rodinné domy</i> - <i>stavby pro ubytování, penzióny</i> - <i>místní a účelové komunikace</i> - <i>veřejná zeleň, veřejná prostranství a rekreační zeleň s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci</i>

- zahrady a vybavení zahrad (např. skleníky, bazény apod.)
- doplňkové stavby ke stavbě hlavní (garáže apod.)
- stavby a zařízení technického a dopravního vybavení převážně místního významu,

Podmíněně přípustné využití ve vybraných plochách:

- za předpokladu, že bude vždy prokázáno výpočtem dle platného metodického pokynu nebo jiné legislativní úpravy, případně posudkem oprávněné osoby, že uvedená funkce nebude svými negativními vlivy omezovat plochy hlavního a přípustného využití
 - stavby a zařízení pro maloobchodní a stravovací služby do 450 m² zastavěné plochy
 - stavby a zařízení pro ubytovací a sociální služby (domy s pečovatelskou službou a domovy důchodců)
 - parkoviště
 - stavby s doplňkovým zemědělským hospodářstvím a chovem hospodářského zvířectva (jen jako doplňkové ke stavbám hlavním)
 - vodní plochy, retenční nádrže
 - stavby a zařízení pro nerušící výrobu, servis a služby do 450 m² zastavěné plochy (např. opravný osobních vozidel, řemeslnické dílny, prodejny spotřebního zboží, kadeřnictví apod.)
 - stavby a zařízení péče o děti, školská zařízení
 - zdravotnické stavby a jejich zařízení
 - stavby a zařízení pro sport a relaxaci, hřiště
 - stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely
 - stavby a zařízení pro administrativu
 - stavby a zařízení technického vybavení
 - vodní plochy, retenční nádrže
 - veřejná pohřebiště a kaple

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu:

- výšková hladina zástavby nepřekročí 3 nadzemní podlaží + podkroví
- maximální podíl zastavění 50% plochy pozemku
- tam, kde je proluka v uliční frontě (případně se jedná o myšlenou spojnici objektů stojící při uliční partii), bude hmota stavby posazena na tuto myšlenou spojnici mezi sousedními objekty

Pro budoucí výstavbu v řešeném území regulativy územní studie doplňují a zpřesňují výše uvedené podmínky dle územního plánu.

Územní studie se týká těchto nově vzniklých stavebních pozemků:

Obec	Katastrální území	Číslo stavebního pozemku	Parcelní číslo dle KN	Celková výměra [m ²]
Horažďovice	Horažďovice	1	832/98	956
Horažďovice	Horažďovice	2	832/97	945
Horažďovice	Horažďovice	3	832/100	1009
Horažďovice	Horažďovice	4	832/141	1010
Horažďovice	Horažďovice	5	832/142	1011
Horažďovice	Horažďovice	6	832/143	1013
Horažďovice	Horažďovice	7	832/144	1086
Horažďovice	Horažďovice	8	832/146	1273
Horažďovice	Horažďovice	9	832/147	1017
Horažďovice	Horažďovice	10	832/148	1016
Horažďovice	Horažďovice	11	832/149	1017
Horažďovice	Horažďovice	12	832/150	1017
Horažďovice	Horažďovice	13	832/178	1492
Horažďovice	Horažďovice	14	832/195	860
Horažďovice	Horažďovice	15	832/152	851
Horažďovice	Horažďovice	16	832/153	996
Horažďovice	Horažďovice	17	832/154	995
Horažďovice	Horažďovice	18	832/155	995
Horažďovice	Horažďovice	19	832/156	996
Horažďovice	Horažďovice	20	832/157	862
Horažďovice	Horažďovice	21	832/158	811
Horažďovice	Horažďovice	22	832/159	811
Celková výměra				22039

Stavební pozemky byly vymezeny tak, aby svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním a základovými poměry, umožňovaly umístění, realizaci a užívání stavby pro navrhovaný účel a aby byly dopravně napojeny na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikaci.

Pozemky jsou situovány podél navrhované komunikace. Hlavní komunikace je napojena na komunikaci ulice Šumavská na východě a komunikaci ulice Loretská na západě. Na tuto hlavní komunikaci jsou napojeny tři větve obytných zón. Stavební pozemky č. 14–22 se napojují na hlavní komunikaci, stavební pozemky č. 1–13 se napojují na jednotlivé větve obytných zón.

Charakter zástavby bude vycházet z tradičního zastavění města s převažující nízkopodlažní zástavbou. Pro dosažení požadovaného charakteru zástavby návrh regulativ vymezuje zastavitelné plochy navrhovaných pozemků stavebními čarami a stavebními hranicemi, nastavuje maximální podlažnost, reguluje maximální zastavěnost navržených stavebních pozemků a výšku zástavby.

Vymezení pozemků veřejných prostranství s ohledem na § 22 odst. 2 vyhl. č. 501/2006 Sb., v platném znění

§ 22 odst. 2 vyhl. č. 501/2006 Sb.:

Pozemky veřejných prostranství

(2) Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, je 8 m. Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 6,5 m.

Uliční profil hlavní komunikace je vymezen v šíři 12 m, v rámci uličního profilu bude umístěna dvoupruhová obousměrná místní obslužná komunikace, oboustranný chodník, odstavná podélná parkovací stání, vjezdy na stavební pozemky a veřejná zeleň se stromovou alejí.

Uliční profil vedlejší komunikace charakteru obytné zóny je vymezen v šíři 8 m, v rámci uličního profilu bude umístěna jednopruhá obousměrná komunikace a odstavná podélná parkovací stání.

Vymezení plochy veřejného prostranství s ohledem na § 7 vyhl. č. 501/2006 Sb., v platném znění

§ 7 vyhl. č. 501/2006 Sb.:

Plochy veřejných prostranství

(1) Plochy veřejných prostranství se obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, rozsah a dostupnost pozemků veřejných prostranství a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich významem a účelem.

(2) Plochy veřejných prostranství zahrnují zpravidla stávající a navrhované pozemky jednotlivých druhů veřejných prostranství a další pozemky související dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení, slučitelné s účelem veřejných prostranství. Pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m²; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.

Celková plocha vymezeného území je 29 043 m². Územní studie vymezuje novou plochu veřejného prostranství dle § 7 vyhl. č. 501/2006 Sb. o rozloze 1 555 m².

A.5. PODMÍNKY PRO DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURU (KONCEPCE DOPRAVNÍHO ŘEŠENÍ)

Navrženy jsou dva typy komunikací: hlavní komunikace (místní obslužná komunikace) a na ní napojené tři větve vedlejších komunikací (obytná zóna). Hlavní komunikace propojuje ulice Šumavská a Loretská, čímž dojde k podpoření průjezdného (tedy městského) celku.

Hlavní komunikace

Místní obslužná komunikace

Funkční skupina: C

Návrhová rychlost: 50 km/hod

Šířkové uspořádání komunikace: dvoupruhová obousměrná komunikace, šířka pruhu 3 m

Šířka prostoru místní komunikace: 12 m

Šířka hlavního dopravního prostoru: 8 m

Vedlejší komunikace

Obytná zóna, 3 trasy

Funkční skupina: D1

Návrhová rychlost: 20 km/hod

Šířkové uspořádání komunikace: jednopruhová obousměrná komunikace, šířka pruhu 5 m

Šířka prostoru komunikace: 8 m

Šířka hlavního dopravního prostoru: 7 m

Sjezdy

Umístění sjezdů na jednotlivé stavební pozemky bylo určeno v rámci projektu „Základní technická vybavenost Loreta“.

Doprava v klidu

Podél hlavní komunikace budou umístěna podélná parkovací stání – celkem 23 parkovacích míst. Podél vedlejších komunikací budou umístěna vyhrazená parkovací místa, celkem je navrženo 6 parkovacích míst. Tato parkovací stání jsou určena pro návštěvy.

Navržené sjezdy na jednotlivé stavební pozemky k rodinnému bydlení jsou koncipovány pro odstavení jednoho osobního vozidla při zachování průjezdu druhého vozidla. Parkování pro rodinné domy bude zajištěno na pozemku rodinného domu, budovaná parkovací místa jsou určena pro návštěvy. Minimální odstup vjezdových vrat do komunikace musí být 5,5 m s maximální šířkou sjezdu 6 m.

V rámci umístění rodinných domů budou navržena odstavná parkovací stání na vlastních pozemcích. Tato parkovací stání budou řešena individuálně na jednotlivých stavebních pozemcích, parkování bude řešeno v projektové dokumentaci rodinného domu. Na každém stavebním pozemku budou vymezena **minimálně 2 parkovací stání** (nekrytá, krytá či garážová).

A.6. PODMÍNKY PRO TECHNICKOU INFRASTRUKTURU (ŘEŠENO VYDANÝM ÚZEMNÍM ROZHODNUTÍM)

Zásobování vodou dané lokality a odkanalizování lokality včetně likvidace odpadních vod je řešeno v souladu s platnými předpisy na úseku vodního hospodářství.

Dále bude zajištěno vsakování nebo zadržování a odvádění povrchových vod vzniklých dopadem atmosférických srážek na případné stavby v souladu se stavebním zákonem.

Z hlediska odpadového hospodářství jsou řešeny prostory pro vybudování stanovišť na využitelné složky komunálního odpadu – vzhledem k širokému navrženému uličnímu prostoru je možné její umístění i ve veřejném prostranství zóny.

A.7. PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ

Navrhovaným řešením nejsou nijak narušeny stávající hodnoty území. Naopak jsou ve studii nově definovány plochy zeleně tak, aby bylo zajištěno hodnotné bydlení v dané lokalitě a zároveň bylo respektováno napojení lokality na stávající zástavbu na západě a východě.

A.8. PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ.

V některých zelených travnatých plochách podél hlavní komunikace bude vysazeno nepravidelné stromořadí z malokorunných alejových stromů.

V řešeném území je převážně na pozemku parc. č. 832/145 vymezena plocha veřejného prostranství, určená mimo jiné k umístění vodní plochy – retenční nádrže, zadržující dešťové vody. Tato souvislá plocha veřejného prostranství ve smyslu vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších změn, má celkovou rozlohu 1 555 m². Zde je dostatek místa k výsadbě velkých listnatých stromů. Při jejich výsadbě musí být postupováno tak, aby byly dodrženy podmínky ochranných pásem sítí technického vybavení a aby byly zachovány nutné rozhledové poměry při provozu na pozemních komunikacích. Vymezený veřejný prostor je určen pro rekreaci a venčení psů, je přístupný nejen obyvatelům nové lokality, ale i stávající městské zástavby.

A.9. DRUH A ÚČEL UMÍSŤOVANÝCH STAVEB – POŽADAVKY NA STAVEBNÍ OBJEKTY.

Způsob využití stavebních pozemků

Vymezené stavební pozemky jsou plochy pro bydlení určené k umísťování činností a staveb pro bydlení a s bydlením bezprostředně souvisejících. Hlavním využitím stavebních pozemků je bydlení v rodinných domech.

Druh objektů na stavebním pozemku

Na stavebním pozemku bude umísťován **rodinný dům** ve smyslu vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších změn. Rodinný dům je stavba, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena.

Na stavebních pozemcích může být umísťováno:

- izolovaný rodinný dům s 1 NP, s možností podsklepení

návrh regulativ Základní technické vybavenosti Loreta

- izolovaný rodinný dům s 1 NP a podkrovím, s možností podsklepení
- izolovaný rodinný dům s 2 NP bez podkroví, s možností podsklepení
- doplňkové objekty (stavby nebo zařízení související s bydlením či bydlení podmiňující – např. pergola, sklad zahradního náčiní a nábytku, garáž, přístřešek, bazén; jedna stavba pro nerušící podnikatelskou činnost)

Umístění staveb na stavebním pozemku

Umístění staveb na stavebním pozemku je vyjádřeno v grafické části územní studie – regulačním výkresu. Regulační výkres pracuje s těmito regulačními opatřeními:

Stavební čára

Udává závaznou polohu uličního průčelí hlavního objemu stavby rodinného domu na stavebním pozemku a současně vymezuje hranici plochy určené k zastavění. Stavební čára je nepřekročitelná a je podkročitelná směrem dovnitř stavebního pozemku o 0,5 m.

Výjimkou dodržení stavební čáry je průčelí garáže (pouze a výhradně v šíři garáže vč. jejích obvodových zdí), které může být posunuto vůči průčelí obytné části směrem od vrat za účelem odstavení automobilu – viz též odst. A.7.4.

Zastavitelná plocha pro RD

Vymezuje prostor pro umístění rodinného domu na stavebním pozemku při respektování jeho umístění vůči stavební čáře. Umístění doplňkových objektů do zastavitelné plochy pro rodinný dům je přípustné.

Stavební hranice

Udává rozhraní mezi zastavitelnou a nezastavitelnou částí pozemku. Je nepřekročitelná (s výjimkou umístování doplňkových objektů – viz. níže), je podkročitelná směrem dovnitř bez omezení.

Zastavitelná plocha pro doplňkové objekty

Vymezuje prostor pro umístění doplňkových objektů na stavebním pozemku. Definice doplňkového objektu je uvedena výše. Rodinný dům a garáž, pokud je součástí rodinného domu (je stavebně propojená s hmotou rodinného domu), nelze v zastavitelné ploše pro doplňkové objekty umístit.

Ve výjimečných případech a za předpokladu, že se vlastníci sousedních pozemků dohodnou a stavební úřad rozhodne o udělení výjimky, je hranice zastavitelné plochy pro doplňkové objekty překročitelná a je možné doplňkový objekt umístit na hranici stavebního pozemku (např. v případě výstavby dvou garáží či krytých parkovacích stání na hranicích sousedních pozemků).

Nezastavitelná plocha sjezdu

Jedná se o plochu pro odstavení jednoho osobního vozidla při zachování průjezdu druhého vozidla po sousední komunikaci. V nezastavitelné ploše na sjezd nelze umístit stavby ani zařízení, včetně oplocení. Umístění vjezdových vrat je možné nejbližší na hranici nezastavitelné plochy sjezdu, tj. ve vzdálenosti 5,5 m od hrany komunikace.

Kóta odstupu regulačních čar

Jedná se o kótu odstupu regulačních čar (stavební čáry, stavební hranice, hranice nezastavitelné plochy sjezdu) od hranice stavebního pozemku.

Umístění stavby rodinného domu jako stavby hlavní bude respektovat hranice zastavitelné plochy, jejíž definování vychází z požadavků na vzájemné odstupy staveb uvedené ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území. Zároveň bude umístění rodinného domu respektovat závaznou polohu uličního průčelí objektu dané stavební čarou.

Další podmínky pro umístění staveb na stavebním pozemku

Na každém stavebním pozemku budou vymezena minimálně 2 parkovací stání (nekrytá, krytá či garážová).

Maximální podíl zastavění stavebního pozemku

Maximální podíl zastavění stanovuje maximální plochu stavebního pozemku možnou k zastavění stavbami a zpevněnými plochami, je udán v procentech. Do zastavěných ploch se nezapočítávají malé vodní plochy (včetně bazénů) do 20 m². U jednotlivých stavebních pozemků se stanovuje maximální podíl zastavění 40 %. Stavební pozemek může být tvořen více pozemky ve vlastnictví jednoho majitele.

Výška zástavby

Stanovuje maximální nepřekročitelnou výšku zástavby (výšku hřebene nebo v případě ploché střechy výšku atiky), stanovuje se max. 8 m nad původní terén. Původní terén se stanovuje jako průměr výšek původního terénu ve vnějších rozích navrhované stavby.

Na stavebních pozemcích je možné umístit stavbu rodinného domu o maximálně dvou nadzemních podlažích (NP) nebo jednom nadzemním podlaží a podkroví, přípustná je i stavba nižší pouze o jenom NP. Podsklepení je přípustné u všech staveb na stavebním pozemku.

Podkroví se mezi plná podlaží započítává v případě, když se jeho využitelná plocha (tj. plocha, nad níž je světlá výška místnosti větší než 2,30 m) rovná více než 2/3 plochy pod ním ležícího plného podlaží. Nadstavba podkroví je přípustná maximálně do výšky 1,3 m nad úroveň stropu posledního plného podlaží.

Střecha

Tvary ani typy střech nejsou regulovány, povolený sklon střech je 0°- 40°. Materiálové řešení není limitováno. Platí maximální výška hřebene (nebo v případě ploché střechy atiky) 8 m nad původním terénem.

Oplocení

Udává přípustnost, rozsah, tvar a použitý materiál oplocení části stavebního pozemku, která je ve styku nebo v přímé viditelnosti z veřejného prostranství nebo veřejného komunikačního prostoru.

Oplocení nesmí svým rozsahem, tvarem a použitým materiálem narušit charakter stavby na oplocovaném pozemku a jejího okolí.

Stavební pozemek lze oplotit na jeho hranicích s výjimkou nezastavitelné plochy sjezdu, která nesmí být ohrazena oplocením. Umístění vjezdových vrat je možné nejbližší na hranici nezastavitelné plochy sjezdu, tj. ve vzdálenosti 5,5 m od hrany komunikace.

A.10. PODMÍNKY PRO VYMEZENÁ OCHRANNÁ PÁSMA

V dotčeném území se nachází ochranné pásmo nadzemního vedení VN. Nadzemní vedení bude před zahájením výstavby rodinných domů v lokalitě přeloženo, stavební pozemky byly proto vymezeny i v ochranném pásmu nadzemního vedení.

A.11. ÚDAJE O POČTU STRAN A POČTU VÝKRESŮ ÚZEMNÍ STUDIE

textová část včetně odůvodnění územní studie	15 stran
výkresy územní studie	2 výkresy

TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍ STUDIE – ODŮVODNĚNÍ

1. ÚDAJE O POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Na základě usnesení Rady města Horažďovice 21/R61/2 ze dne 7.6.2021 byl podán podnět ke zpracování Územní studie **Horažďovice Loreta B-N-24**. Územní studie byla zpracována z podnětu Města Horažďovice.

Územní studie definuje hlavní zásady využití rozvojových ploch v severní části města. Územní studie je zpracována jako územně plánovací podklad pro rozhodování v území podle § 30 zák. c. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním rádu ve znění pozdějších předpisů.

Zadání územní studie **Horažďovice Loreta B-N-24** bylo zpracována Odborem výstavby a územního plánování MěÚ Horažďovice - Mgr. Robert Flachs. Město Horažďovice má vypracovanou ÚPD. Územní plán města Horažďovice vydaný dne 07.12.2011, změna č. 1A vydaná dne 04.03.2015, změna č. 1B, 1C vydaná dne 27.12.2017

2. VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍ STUDIE S PLATNOU ÚPD

Dle platné územně plánovací dokumentace města Horažďovice je územní studie umístována na ploše s funkčním využitím "**Plochy bydlení B-N-24**". V ploše bylo navrženo 22 stavebních parcel pro výstavbu rodinných domů.

3. ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Vymezení řešeného území

Řešené území je ohraničeno stávajícím zastavěným územím z jihu (rodinné domy) komunikací Loretská ze západu, komunikací Šumavská z východu a pozemky p.č. 832/1, p.č. 832/183, p.č. 832/184, p.č. 832/185, p.č. 832/186 a p.č. 832/96 v k.ú. Horažďovice – obec Horažďovice.

Podmínky pro vymezení a využití pozemku

V územní studii se vycházelo z ÚPD Města Horažďovice, tak aby byly v nejvyšší možné míře splněny její požadavky a zároveň byl kladen důraz na maximálně efektivní využití území pro budoucí účel, jako klidné lokality pro bydlení.

Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání ploch vymezených v ÚS

Veřejný prostor je situován rovnoměrně v celé lokalitě s páteřními komunikacemi obsahující veškerá dopravně-technická napojení. Odtud bude probíhat veškeré napojení sítí do ostatních částí lokality. Předností tohoto řešení je poloha v osách celé lokality s dobrou návazností i na stávající zástavbu a dostupnost pozemku z hlediska vlastnických vztahu.

Územní studie konkrétně vymezila plochy veřejného prostranství (PV a PZ – veřejná zeleň) ve smyslu ustanovení § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění (pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreaci, občanského vybavení anebo smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m²; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace).

V daném případě je celková plocha řešeného území územní studie: 29 043 m², tzn. více než 2 ha. Byla vymezena nová plocha veřejného prostranství formou zeleně s retenční nádrží na pozemku p.č. 832/145 v k.ú. Horažďovice o výměře 1 555 m² (požadavek 1 452 m²).

Mimo toto veřejné prostranství je již současným platným Územním plánem Horažďovice vymezeno veřejné prostranství P-V-S 24 o výměře více než 22 000 m² (bez ploch hřbitovů), které navazuje na zastavitelnou plochu B-N-24. S ohledem na výše uvedené bude podmínka vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění, tímto splněna.

Podmínky pro dopravní infrastrukturu

V ÚS je dosaženo bezproblémové dopravní obslužnosti celé lokality s hlavním dopravním napojením na komunikaci Loretská ze západu a komunikaci Šumavská z východu.

Podmínky pro technickou infrastrukturu

Zásobování vodou dané lokality a odkanalizování lokality včetně likvidace odpadních vod je řešeno v souladu s platnými předpisy na úseku vodního hospodářství – vzhledem k širokému navrženému uličnímu prostoru je možné její umístění i ve veřejném prostranství zóny.

Dále bude zajištěno vsakování nebo zadržování a odvádění povrchových vod vzniklých dopadem atmosférických srážek na případné stavby v souladu se stavebním zákonem.

Z hlediska odpadového hospodářství jsou řešeny prostory pro vybudování stanovišť na využitelné složky komunálního odpadu.

4. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ

Lokalita je řešena s důrazem na maximální využitelnost území při zachování hodnot řešené lokality jako lokality pro hodnotné bydlení a možnou rekreaci a odpočinek v přírodě či veřejné zeleni s přímým propojením na stávající okolní pozemky veřejné zeleně.

5. VYHODNOCENÍ SOULADU SE STAVEBNÍM ZÁKONEM A OBECNÝMI POŽADAVKY NA UŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ

Tato studie vychází svým obsahem a podmínkami ze stavebního zákona a navazujících vyhlášek. Svým provedením nebyly překračovány zásady územního rozvoje obce vycházející z ÚPD.

6. VYHODNOCENÍ SOULADU SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNU

Územní studie byla v průběhu zpracování projednána a konzultována s pořizovatelem. S ohledem na skutečnost, že pro danou lokalitu bylo vydáno územní rozhodnutí č.j. MH/04782/2020 ze dne 16.4.2020, které nabylo účinnosti dne 16.5.2020, bylo projednání územní studie s dotčenými orgány minimalizováno.

K výše uvedenému územnímu rozhodnutí stanoviska, vyjádření atd. mimo jiné sdělili:

- Policie ČR, Dopravní inspektorát policie Plzeňského kraje, Územní odbor Klatovy závazné stanovisko dne 23.10.2019 č.j. KRPP-131840-1/ČJ-2019-030406
- Hasičský záchranný sbor Plzeňského kraje závazné stanovisko dne 16.10.2019 č.j. HSPM-4387-2/2019 KT
- Krajská hygienická stanice Plzeňského kraje se sídlem v Plzni závazné stanovisko dne 7.10.2019 č.j. KHSPL/24106/21/2019
- Městský úřad Horažďovice, Odbor životního prostředí souhrnné sdělení dne 21.10.2019 č.j. MH/13450/2019
- Městský úřad Horažďovice, Odbor životního prostředí, ochrana přírody a krajiny, závazné stanovisko dne 14.8.2019 č.j. MH/08168/2019
- Městský úřad Horažďovice, Odbor životního prostředí, vodoprávní úřad, závazné stanovisko dne 21.10.2019 č.j. MH/14584/2019
- Městský úřad Horažďovice, Odbor životního prostředí, ochrana zemědělského půdního fondu, závazné stanovisko dne 11.12.2019 č.j. MH/14882/2019
- Městský úřad Horažďovice, Odbor dopravy závazné stanovisko dne 3.10.2019 č.j. MH/13438/2019
- Městský úřad Horažďovice, Odbor dopravy rozhodnutí dne 2.1.2020 č.j. MH/17590/2019
- Městský úřad Horažďovice, Odbor dopravy rozhodnutí dne 2.1.2020 č.j. MH/17591/2019