

# ÚZEMNÍ STUDIE

## HOMOLE - CENTRÁLNÍ ČÁST - II



Pořizovatel:

**Obecní úřad Homole**

oprávněná úřední osoba pořizovatele:

Ing. Vlastimil Smítka

Budějovická 72

370 01 České Budějovice

mobil: 773 638 043

e-mail: [smitkavlastimil@seznam.cz](mailto:smitkavlastimil@seznam.cz)

Zpracovatel:

Ing. arch. Milan Hrádek

Smržov 82

379 01 Třeboň

mobil: 606 563 570

e-mail: [milan.hradek@email.cz](mailto:milan.hradek@email.cz)

**BŘEZEN**  
**2022**

**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 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 .....	9
1.g.	Vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, včetně souladu s územním plánem .....	9

2. GRAFICKÁ ČÁST ÚZEMNÍ STUDIE

Č.1	Výkres funkční a prostorové regulace	1 : 1 000
-----	--------------------------------------	-----------

## 1. TEXTOVÁ ČÁST STUDIE

### 1.a. Vymezení řešené plochy

Řešené území se nachází v centrální části obce Homole, v návaznosti na silnici II. třídy. Jedná se především o plochy určené k bydlení, plochy pro občanskou vybavenost, plochy veřejných prostranství a plochy dopravní infrastruktury silniční. Cílem je stanovit podrobnější prostorovou regulaci pro rekonstrukce, modernizace a dostavby v rámci zastavěného území, aby zůstaly zachovány urbanistické a architektonické hodnoty obce, především pak návsi s průčelími statků a památkově chráněnými objekty.

Celková plocha řešeného území je 10,2 ha, plocha návsi 2,7 ha.

Funkční a prostorová regulace pro jednotlivé části zástavby je označena a popsána signaturami B1-B19 v hlavním výkresu územní studie.

### 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. Územní studie vymezuje plochy a funkční využití pozemků formou funkční a prostorové regulace.

Urbanistická koncepce, vymezení a využití pozemků zůstávají zachovány. 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 jeho charakteru.

Řešené území je přístupné z komunikací a sjezdů napojených na stávající silnici II. třídy.

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
- plochy občanské vybavenosti
- plochy dopravní vybavenosti
- plochy veřejných prostranství

Podmínky pro jejich využití jsou stanoveny v územním plánu.

#### Přehled stávajícího využití území

V současnosti je řešené území využíváno především pro bydlení, občanské vybavení a jako veřejné prostranství a dále jsou zde umístěny trasy dopravní a technické infrastruktury.

**1.c. Druh a účel staveb**

Zástavbu tvoří linie původních statků a domů podél hlavní komunikace a návsi, doplněné novodobými rodinnými domy. Jsou zde i volné pozemky určené územním plánem k zastavění především rodinnými domy.

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

Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury a podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu byly stanoveny územním plánem obce.

**Dopravní infrastruktura:**

Plochy je možno připojit ze stávajících komunikací.

Řešení odstavných a parkovacích stání, garáží apod. musí být vždy řešeno jako součást stavby, popř. umístěny na pozemku stavby.

Podélný sklon stávajících komunikací splňuje podmínky podélných spádů pro pohyb osob s omezenou schopností pohybu dle vyhlášky MMR ČR č. 398/2009 Sb. o obecných technických požadavcích zabezpečujících užívání staveb osobami s omezenou schopností pohybu a orientace, tj. do 8.33 %.

Pro každou bytovou jednotku je nutno zajistit minimálně dvě parkovací stání.

Připojení ze stávajících komunikací bude realizováno pod podmínkou prokázání splnění podmínek napojení na pozemní komunikace včetně rozhledových poměrů.

**Technická infrastruktura**

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

*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***

#### **Hlavní využití (převažující účel využití)**

Bydlení v rodinných domech

#### **Přípustné využití**

Změny staveb individuálního bydlení v rodinných domech a činnosti a děje s tímto typem bydlení související, tj. užitkové zahrady, vedlejší samozásobitelské hospodářství, vestavěná občanská vybavenost, drobná řemeslná a výrobní zařízení, která nezatěžují hlukem okolní bydlení (např. kadeřnictví, krejčovství), malá rekreační a sportovní zařízení do 50 m<sup>2</sup> (rodinné bazény, prvky zahradní architektury apod.). Umístění musí být v souladu s charakterem využívání okolních ploch. Přípustná jsou rovněž parkovací stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným využitím území na vlastním pozemku, zřizování místních komunikací, nezbytná technická infrastruktura, veřejná zeleň.

#### **Nepřípustné využití**

Ostatní využití, neuvedené jako přípustné nebo podmíněně přípustné, veškeré činnosti narušující venkovské prostředí, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, hromadné garáže, nákupní zařízení, zařízení dopravních služeb a autobazary. Výstavba samostatně stojících malometrážních objektů sezónní rekreace (sruby, zahradní chaty, stavební buňky apod.).

#### **Podmínky prostorového uspořádání**

Nové stavby musí respektovat výškovou hladinu okolní zástavby a nesmí vytvářet výraznou pohledovou dominantu v území. Celková výška zástavby bude řádově odpovídat stávajícím rodinným domům či dalším budovám v okolí. Při rekonstrukci stávajících vícepatrových budov lze zachovat jejich výškovou hladinu.

Přípustné jsou pouze volně stojící rodinné domy s maximálně 2 bytovými jednotkami na rodinný dům. Nové řadové domy či bytové domy jsou nepřípustné.

Doporučujeme zvolit určité jednotící prvky, které z nové zástavby vytvoří urbanisticky i architektonicky kvalitní prostor. Jednou z možností je inspirace v tradiční zástavbě.

#### **Zastavěnost stavebního pozemku**

Veškeré údaje o zastavitelných plochách jsou vztaženy k jednotlivým stavebním pozemkům; bude-li v určité etapě zastavěná pouze část z navrhované plochy, potom zastavěnost bude vztažena na řešenou vymezenou část. Celkovou zastavěností se rozumí zastavěná plocha všemi budovami, včetně teras, přístupových cest, všech zpevněných ploch, bazénů a všech samostatně stojících přístřešků;

Zastavěnou plochu lze rovněž identifikovat všemi plochami, které je nezbytné započítat do záboru ZPF a kde je nezbytné sejmout původní ornici. Pro posouzení je vždy uvažována méně příznivá varianta.

Celková zastavěnost plochy nebo pozemku je navržena jako stávající s max. navýšením o 20% pro dostavby a přístavby; v zastavěném území nelze oddělit pozemek menší než 750 m<sup>2</sup>; v grafické části značeno signaturou Z1.

### **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. Maximální přípustný počet nadzemních podlaží je stanoven regulativy v grafické části územní studie. Stavby mohou mít i jedno podzemní podlaží. Při rekonstrukci stávajících vícepatrových budov lze zachovat jejich výškovou hladinu. V grafické části je podlažnost značena signaturami P1-3.

Výška nadezdívky pro plochy bydlení je na vnějším líci budovy maximálně 1,2 m.

### **Střechy**

Pro objekty bydlení je navrženo zachování stávajícího tvaru a sklonu střech, nebo střechy sedlové a valbové se sklonem min. 30%. V grafické části značeno signaturami S1 a S2.

Je navržen regulativ střechy s taškovou krytinou červené barvy.

Regulativy pro střechy ploch bydlení se vztahují na převládající plochu střešní roviny, výjimku mohou tvořit pouze malé části půdorysné plochy v celkovém součtu do 20%, například pro zastřešení vstupů, přístřešků pro venkovní posezení a vikýřů.

Nepřipouští se neklasické pojetí sedlových střech. U valbových střech musí zbývat hřeben v délce alespoň 4m.

### **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 níže uvedené stavební čáry:

- stavební čára závazná s dodržáním tvaru a velikosti zástavby; jedná se především o regulativ pro zástavbu návsí s cílem zachování urbanistických a architektonických hodnot průčelí původních statků
- stavební čára nepřekročitelná udávající min. odstup zástavby od uličního profilu obce

V případě, kdy stavební čáry nebudou stanoveny, bude respektováno ochranné pásmo silnice II. třídy a nové stavby v něm nebudou umístovány.

Umístění nové chráněné zástavby bude respektovat jednotlivá ochranná pásma, hranice negativních vlivů, hlukové izofony dopravních cest apod.

Bude prověřena možnost umístění chráněné zástavby podél stávajících dopravních cest se zvýšenou hlukovou zátěží a v území navazujícím na plochy, které vyvolávají negativní vlivy. Dále je nutné dodržet hygienické limity hluku v chráněném venkovním prostoru staveb. Dále bude vytvořena dostatečná územní rezerva pro realizaci případných protihlukových opatření.

### ***Plochy občanské vybavenosti***

#### **Hlavní využití**

Občanské vybavení, sport.

#### **Přípustné využití**

Změny staveb pro veřejné, správní, kulturní, duchovní, zdravotnické, sociální, sportovní, vzdělávací služby netechnického charakteru. Přípustné je zřizovat a provozovat knihovny, archivy, galerie, úřady státní správy,

služebny policie, požární zbrojnice, zdravotnická střediska apod., parkovací a odstavná stání vyvolaná funkčním využitím území,

Plochy veřejné zeleně včetně architektonických prvků parteru, nákupní zařízení, obchody, bydlení, ubytování, stravování, čerpací stanice pohonných hmot, ostatní podnikání a služby, pokud negativně neovlivňují své okolí, nezbytná dopravní a technická infrastruktura. Provozování sportovních aktivit, zábavy a rekreace. Přípustné je zřizovat sportoviště a hřiště, dětské hřiště, jednoduché stavby (s výjimkou staveb pro individuální rekreaci) související s vytvořením technického, sociálního a občanského zázemí (tribuny, šatny, sociální zařízení, bufety).

### **Nepřípustné využití**

Jsou takové činnosti a děje, které nadměrně narušují prostředí, (např. chovatelství, pěstitelství, průmyslová výroba a sklady), dále stavby individuální rekreace, jakékoli činnosti a funkční využití, které jsou nebo by mohly být v rozporu s funkcí hlavní, popř. by bránily tomuto funkčnímu využití.

### **Podmínky prostorového uspořádání**

Nové stavby musí respektovat výškovou hladinu okolní zástavby a nesmí vytvářet výraznou pohledovou dominantu v území. Celková výška zástavby bude řádově odpovídat stávajícím budovám v okolí.

Doporučujeme zvolit určité jednotlicí prvky, které z nové zástavby vytvoří urbanisticky i architektonicky kvalitní prostor. Jednou z možností je inspirace v tradiční zástavbě.

### **Zastavěnost stavebního pozemku**

Veškeré údaje o zastavitelných plochách jsou vztaženy k jednotlivým stavebním pozemkům; bude-li určité etapě zastavěna pouze část z navrhované plochy, potom zastavěnost bude vztažena na řešenou vymezenou část. Celkovou zastavěností se rozumí zastavěná plocha všemi budovami, včetně teras, přístupových cest, všech zpevněných ploch a všech samostatně stojících přístřešků;

Zastavěnou plochu lze rovněž identifikovat všemi plochami, které je nezbytné započítat do záboru ZPF a kde je nezbytné sejmut původní ornici. Pro posouzení je vždy uvažována méně příznivá varianta.

Celková zastavěnost plochy nebo pozemku je navržena jako stávající s max. navýšením o 20% pro dostavby a přístavby. V grafické části značeno signaturou Z1.

Pro vybranou plochu občanského vybavení B14 byla stanovena zastavěnost pomocí regulativu Z2 s minimálním podílem zeleně 20%.

### **Podlažnost**

Udává maximální počet nadzemních podlaží s předpokladem konstrukční výšky jednotlivých podlaží do 3,5 m. Maximální přípustný počet nadzemních podlaží je stanoven regulativy v grafické části územní studie. Stavby mohou mít i jedno podzemní podlaží. Při rekonstrukci stávajících vícepatrových budov lze zachovat jejich výškovou hladinu. V grafické části je podlažnost značena signaturami P1-3.

Obytným podkrovím se rozumí využitelný prostor půdy s nadezdívkou v místě obvodové stěny na vnějším líci výšky 0 – 1,2 m.

Pro rekonstrukci stávající administrativní budovy občanského vybavení plochy B14 je umožněna výška 2NP+UP - 2 nadzemní podlaží + ustupující 3. nadzemní podlaží s velikostí půdorysné plochy do 50% zastavěné plochy administrativní budovy.

## **Střechy**

Pro objekty je navrženo zachování stávajícího tvaru a sklonu střech, nebo střechy sedlové a valbové se sklonem min. 30%. V grafické části značeno signaturami S1 a S2.

Nepřipouští se neklasické pojetí sedlových střech. U valbových střech musí zbývat hřeben v délce alespoň 4m.

Výjimku tvoří stávající objekt občanské vybavenosti na st. pozemku 171/2 s plochou střechou. V případě stavebních úprav a rekonstrukce je ponechána možnost zachování ploché střechy.

## **Parkování**

Na každém stavebním pozemku je nutno zajistit potřebný počet parkovacích stání.

## **Minimální odstupy domů od sousedních pozemků**

Budou splněny požadavky stavebního zákona a prováděcích vyhlášek a dále níže uvedené stavební čáry:

- stavební čára závazná s dodržáním tvaru a velikosti zástavby; jedná se především o regulativ pro zástavbu návsi s cílem zachování urbanistických a architektonických hodnot průčelí původních statků
- stavební čára nepřekročitelná udávající min. odstup zástavby od uličního profilu obce

V případě, kdy stavební čáry nebudou stanoveny, bude respektováno ochranné pásmo silnice II. třídy a nové stavby v něm nebudou umístovány.

Umístění nové chráněné zástavby bude respektovat jednotlivá ochranná pásma, hranice negativních vlivů, hlukové izofony dopravních cest apod.

Bude prověřena možnost umístění chráněné zástavby podél stávajících dopravních cest se zvýšenou hlukovou zátěží a v území navazujícím na plochy, které vyvolávají negativní vlivy. Dále je nutné dodržet hygienické limity hluku v chráněném venkovním prostoru staveb. Dále bude vytvořena dostatečná územní rezerva pro realizaci případných protihlukových opatření.

## **Plochy veřejných prostranství**

### **Hlavní využití (převažující účel využití)**

Veřejná prostranství

### **Přípustné využití**

Plochy veřejných prostranství zahrnující stávající a navrhované pozemky jednotlivých druhů veřejných prostranství a další pozemky související dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení, sloučitelné s účelem veřejných prostranství.

### **Nepřípustné využití**

Jiné než hlavní a přípustné využití území.

### **Podmínky prostorového uspořádání**

Přípustné využití nesmí svým charakterem, vzhledem ani hmotou narušit hodnoty území, architektonické, pohledové a estetické vnímání obce, vytvářet dominantu, která by rušila pohledy na obec a opačně také do krajiny.



## **Plochy dopravní infrastruktury**

### **Hlavní využití (převažující účel využití)**

Zajištění dopravní dostupnosti a obsluha řešeného území dopravní infrastrukturou

### **Přípustné využití**

Silnice, účelové komunikace, náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty, cyklistické a pěší komunikace, různé formy zeleně (např. izolační a doprovodná), odstavná a parkovací stání, zálivy zastávek hromadné dopravy, protihluková opatření, související technická infrastruktura. Přípustné je umísťovat stavební záměry a jiná opatření pro předcházení povodním a na ochranu před povodněmi a proti erozi.

### **Nepřípustné využití**

Jiné než hlavní a přípustné využití území.

## **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.

Zároveň ověřuje umístění konkrétního návrhu s dodržением funkčních i hmotových regulativů územního plánu.