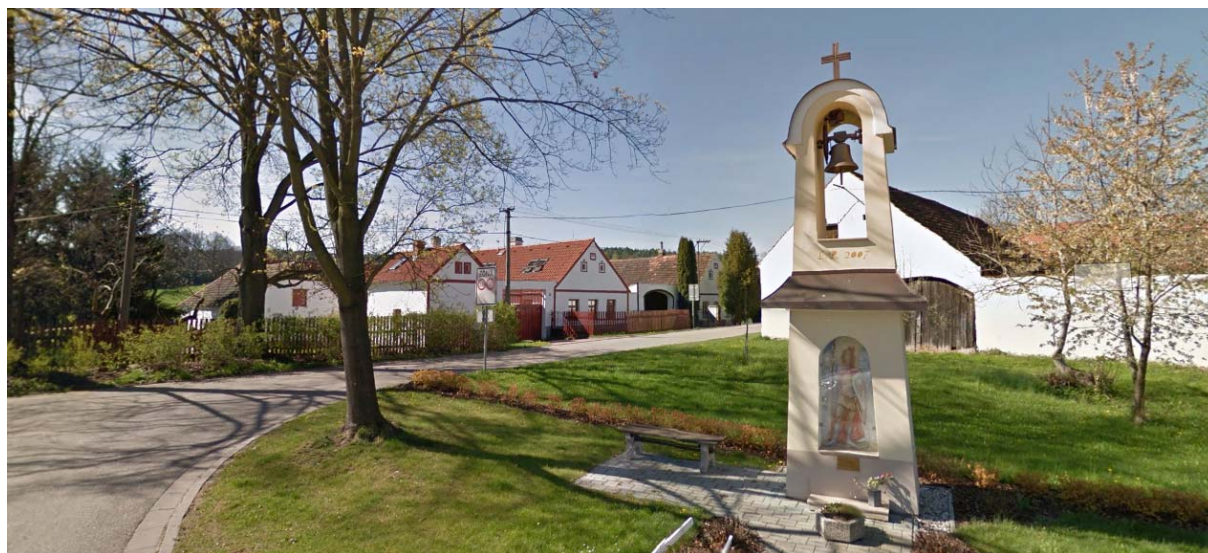


# ÚZEMNÍ STUDIE

## ČERNÝ DUB - CENTRÁLNÍ ČÁST



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)

PROSINEC  
2017

**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 .....	6
1.g.	Vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, včetně souladu s územním plánem .....	7
2.	GRAFICKÁ ČÁST ÚZEMNÍ STUDIE	
2.1	Výkres funkční a prostorové regulace	1 : 1 000

## 1. TEXTOVÁ ČÁST STUDIE

### 1.a. Vymezení řešené plochy

Řešené území se nachází v centrální části Černého Dubu, v návaznosti na silnici III. třídy. Jedná se především o plochy určené k bydlení. Cílem je stanovit podrobnější prostorovou regulaci pro rekonstrukce, modernizace a dostavby v rámci zastavěného území, aby zůstaly zachovány urbanistické a architektonické hodnoty obce. Celková plocha řešeného území je 4,2 ha.

### 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 III. 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 dopravní vybavenosti

Podmínky pro jejich využití jsou stanoveny v územním plánu.

#### Přehled stávajícího využití území

V současnosti je řešené území využíváno především pro bydlení a jsou zde umístěny trasy dopravní a technické infrastruktury.

**1.c. Druh a účel staveb**

Zástavbu tvoří linie původních statků a domů podél hlavní komunikace, 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.

**Dopravní infrastruktura:**

Plochy je možno připojit ze stávajících komunikací.

Řešení odstavňových 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 řádové 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 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 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 zastavěném území nelze oddělit pozemek menší než 750 m<sup>2</sup>; v grafické části značeno signaturou Z1

- max. 30% pro proluky a samostatně řešené pozemky; velikost stavebních pozemků je min. 750 m<sup>2</sup>; v grafické části značeno signaturou Z2

#### Půdorys budovy

Půdorysem budovy se rozumí převládající půdorysný tvar bez započítání drobných výběžků; nemusí být splněno při zřetelném tvaru „L“ nebo „T“.

#### 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. Stavby mohou mít i jedno podzemní podlaží. Při rekonstrukci stávajících vícepatrových budov lze zachovat jejich výškovou hladinu. V grafické části je podlažnost značena signaturou P1.

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

#### Střechy

Pro původní zástavbu je navrženo zachování stávajícího tvaru a sklonu střech. Pro novodobou zástavbu je navržen regulativ sedlové nebo valbové střechy s min. sklonem 30°. Pro pozemky proluk v původní zástavbě je navržen regulativ sedlové střechy se sklonem min. 40°. V grafické části značeno signaturami S1-3.

Je navržen regulativ střechy s taškovou krytinou červené barvy.

Regulativy pro střechu 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 (nesymetrické, násobné nebo pilové uspořádání, soustava sedlových střech vedle sebe ...). 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 nebyly stanoveny, bude respektováno ochranné pásmo silnice III. třídy a nové stavby v něm nebudou umístovány.

### 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.