



v katastrálním území Záboreň u Blatné

**Pořizovatel:**

Městský úřad Blatná

odbor výstavby a územního plánování

T. G. Masaryka 322

388 11 Blatná

Oprávněná úřední osoba pořizovatele Ing. Zuzana Čecháčková

**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)

ÚNOR 2016

## **OBSAH:**

### **1. TEXTOVÁ ČÁST**

#### **1.1. Základní údaje**

1.1.1. Identifikační údaje

1.1.2. Hlavní cíle řešení

#### **1.2. Řešení územní studie**

1.2.1. Vymezení řešeného území

1.2.2. Specifické charakteristiky řešeného území vyplývající z její polohy a funkcí

1.2.3. Vazby řešeného území na širší okolí

1.2.4. Návrh urbanistické koncepce

1.2.5. Koncepce veřejné infrastruktury

1.2.6. Regulační prvky plošného a prostorového uspořádání a architektonického řešení - uliční a stavební čáry, výšky, objemy a tvary zástavby, ukazatele využití pozemků, nadzemní podlažnost, funkční využití pozemků a další podmínky

### **2. GRAFICKÁ ČÁST**

#### **2.1. Hlavní výkres s regulativy - měřítko 1: 1 000**

## 1. TEXTOVÁ ČÁST

### 1.1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

#### 1.1.1. Identifikační údaje

*Identifikační údaje pořizovatele:*

Městský úřad Blatná  
odbor výstavby a územního plánování  
T. G. Masaryka 322  
388 11 Blatná  
Oprávněná úřední osoba pořizovatele Ing. Zuzana Čecháčková

*Identifikační údaje objednatele:*

Obec Záboří  
zastoupené starostou Ing. Václavem Kurzem  
Záboří 88  
387 34 Záboří  
tel.: 383 494 333  
e-mail: [obec@zabori.cz](mailto:obec@zabori.cz)

*Identifikační údaje zpracovatele:*

Ing. arch. Milan Hrádek  
Smržov 82  
379 01 Třeboň  
mobil: 606 563 570  
e-mail: [milan.hradek@email.cz](mailto:milan.hradek@email.cz)

#### 1.1.2. Hlavní cíle řešení

Územní studie vychází z požadavku Územního plánu Záboří (dále jen ÚP Záboří), který stanovuje podmínku zpracování územní studie pro plochu Z6, která se skládá z plochy bydlení – městské Bm-1, Bm-2 a plochy zeleně – veřejné Zv-1.

Tato územní studie ověřuje a navrhuje regulaci výstavby rodinných domů v jižní části obce Záboří.

Rozpracovává regulativy na podkladu katastrální mapy.

Hlavním cílem je umístění jednotlivých rodinných domů na stavebních parcelách za předpokladu splnění požadavků vycházejících z územního plánu.

Územní studie obsahuje zejména limity objemové a plošné - výškovou hladinu zástavby, zastavěnost, umístění na pozemcích a tvary střech.

## 1.2. ŘEŠENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

### 1.2.1. Vymezení řešeného území

Řešené území se nachází na jižním okraji obce v návaznosti na stávající zástavbu tvořenou rodinnými domy. Řešené území je vyznačeno v grafické příloze.

### 1.2.2. Specifické charakteristiky řešeného území vyplývající z její polohy a funkcí

Stávající území tvoří mírně svažité zatravněné pozemky dělené odvodňovacími stoky. Řešené území je prtnuto koridorem vzdušného vedení VN. Dále se zde nacházejí odvodňovací stoky, které jsou v návrhu studie respektovány. Pozemky jsou určeny pro individuální bydlení s obslužnými komunikacemi napojenými na dopravní skelet obce.

### 1.2.3. Vazby řešeného území na širší okolí

Nové komunikace umožní funkční připojení řešené lokality na vybavenost obce.

### 1.2.4. Návrh urbanistické a architektonické koncepce

Navrhovaná zástavba prostorově i hmotově ukončí jihozápadní okraj obce, který v současnosti tvoří zástavba rodinných domů.

Parcelace je stanovena pevně a měla by být brána jako podklad pro rozhodování v území, je zaměřena na optimální využití celé lokality a je vyznačena tenkou červenou čarou.

V hlavním výkrese je znázorněno orientační umístění jednotlivých rodinných domů, které musí dodržovat regulaci stanovenou závaznou stavební čarou a splňovat minimální odstupy od sousedních pozemků.

Zeleň

Část řešené plochy bude tvořit zeleň s procházejícím koridorem trasy VN

### 1.2.5. Koncepce veřejné infrastruktury

Koncepce dopravní infrastruktury

Nové komunikace jsou napojeny na stávající komunikace s asfaltovým povrchem.

Komunikace jsou navrženy jako obytná zóna - funkční skupina D1- komunikace se smíšeným provozem.

Uliční prostor je šíře 9,0 m, je navržen obousměrný provoz.

Příčné sklony komunikací navrženy jako střežovité a to v zásadě o hodnotě 2.5 %.

Podélné sklony budou splňovat 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 %)

Každý rodinný dům bude mít min. 2 parkovací stání na vlastním pozemku.

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

***Z důvodu nevyjasněných majetkových vztahů jsou navrženy 2 plochy jako rezervy dopravní infrastruktury. V případě umožnění dopravního propojení s pozemkem č. 405 přes pozemek č. 410/2 nebude třeba zřizovat točnu. Dělení na jednotlivé stavební parcely bude řešeno podél komunikace pokračující na pozemek č. 405. V opačném případě bude nutno zřídit točnu na vyčleněném pozemku vedle navržené parcely č.21***

Koncepce technické infrastruktury

V souběhu s navrženými komunikacemi budou umístěny i sítě technické infrastruktury – vodovod, kanalizace, plyn, NN.

Stávající páteřní sítě technické infrastruktury a ČOV mají dostatečnou kapacitu pro připojení navrhované zástavby.

### **1.2.6. Regulační prvky plošného a prostorového uspořádání a architektonického řešení - stavební čára, výšky, objemy a tvary zástavby, ukazatele využití pozemků, nadzemní podlažnost, funkční využití pozemků a další podmínky**

#### **Stavební čára**

Udává nepřekročitelnou a závaznou hranici plochy pro umístění hlavní plochy rodinného domu.

V této studii se zároveň jedná o uliční čáru vymezující linii hlavních hmot rodinných domů. Plocha garáže, pokud je součástí rodinného domu, nesmí překračovat stavební čáru směrem do ulice.

Její vzdálenost je 6 m od hranice pozemků přiléhající k ulici.

#### **Zastavitelnost pozemků – 35%**

Je regulačním prvkem udávaným v procentech celkové plochy rodinného domu, zpevněných ploch komunikací (chodníků, sjezdů z garáží, parkovacích stání) a dalších doplňkových staveb (zahradních domků, krytých bazénů) k ploše pozemku.

Minimální zastoupení zeleně na parcele je 40%.

#### **Podlažnost**

Udává maximální počet nadzemních podlaží s předpokladem konstrukční výšky jednotlivých podlaží do 3,5 m. Je navrženo maximálně 1 nadzemní podlaží a podkrovní. Zároveň je dána možnost podsklepení 1 podzemním podlažím.

#### **Střechy**

Valbová střecha sklon 15° - 30°

Sedlová střecha sklon 30° - 45°

Nepřipouští se plochá, polovalbová a mansardová střecha

Materiál šikmých střech – maloplošná skládaná krytina

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

3,5 m od společných hranic pozemků

#### **Funkční využití**

### **Plochy bydlení – městské – Bm**

#### **Charakteristika ploch**

Jedná se o plochy, ve kterých je záměrem umožnit především bydlení (zejména v rodinných domech) doplněné obslužnými funkcemi místního významu nerušících bydlení. Další způsoby využití uvnitř těchto ploch nesmí negativně ovlivňovat hlavní využití těchto ploch, tj. bydlení.

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

- **bydlení**

#### **Přípustné využití**

- **bydlení** – zejména formou staveb rodinných domů, s možností odpovídajícího zázemí (např. sady, užitkové zahrady) a též je možný chov drobného domácího zvířectva pouze však pro vlastní potřebu – samozásobitelství (např. drůbež, králíci)

- dále je možno umísťovat stavby nebo zařízení (a provádět s nimi související terénní úpravy) bezprostředně související s bydlením, sloužící výhradně pro vlastní potřebu a nesnižující kvalitu prostředí pro bydlení (**např. dílny,**

**bazény, skleníky, pařeniště**); toto využití (resp. stavby a zařízení) vytváří nezbytné zázemí pro příměstské bydlení

○ přípustné jsou jen takové stavby a zařízení (resp. využití), pro které není nutné vyhlásit ochranné pásmo, tzn. toto využití svými negativními vlivy nesmí překračovat limitní hodnoty stanovené zvláštními právními předpisy za hranici pozemku určeného k jeho realizaci; pokud by se tak stalo stává se toto využití nepřipustným

- **zeleň** s upřednostněním původních druhů – např. zahrady, sady, veřejná, izolační
- **drobná architektura** (menší sakrální stavby, památníky, sochy, lavičky, informační zařízení a vybavení apod.)
- **drobná podnikatelská činnost** např. nerušící výroba a služby charakteru drobné (např. prodej potravin a drobného zboží, krejčovství, kadeřnictví, zahradnictví, spravování obuvi, manikúra, pedikúra, rehabilitační služby, wellness) doplňující bydlení
- **ubytování** jako doplňková funkce k bydlení např. v rámci rodinných domů
- **administrativa** - správa a řízení (např. kanceláře)
- **dopravní a technická infrastruktura** bezprostředně související s přípustným využitím, zejména bydlením (zejména ta, která je pro bydlení potřebná a nezbytná – např. chodníky, zpevněné pozemní komunikace, vodovody, kanalizace, stavby a zařízení pro zneškodňování odpadních vod (do doby vybudování veřejné kanalizace napojující lokalitu na centrální čistírnu odpadních vod), trafostanice, energetická vedení, komunikační a elektronická vedení)
- **garáže, odstavná a parkovací stání** pro potřeby vyvolané přípustným nebo podmíněně přípustným způsobem využití, jejichž umístění musí být vždy řešeno jako součást stavby, popř. umístěných na pozemku stavby

### Nepřipustné využití

- **bydlení formou bytového domu**
- **rekreace** včetně staveb pro rodinnou rekreaci
- **ubytování** včetně staveb ubytovacích zařízení, mimo přípustné využití
- **občanské vybavení** mimo přípustné
- **obchodní činnost** mimo přípustné
- každé využití, **kteřé by bylo v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohlo narušit pohodu bydlení a kvalitní prostředí pro bydlení** (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo toto narušení vyvolávat, zejména:
  - **výroba a skladování** včetně staveb pro výrobu a skladování mimo uvedených jako přípustné
  - **zemědělství** včetně staveb pro zemědělství, chovu hospodářských zvířat (např. krávy, koně, kozy, prasata, drůbež, králíci) a s tím související skladování produktů živočišné výroby, příprava a skladování krmiv a steliva, dále též skladování a posklizňová úprava produktů rostlinné výroby apod. mimo přípustné využití
  - **farmové a zájmové chovy**
  - **dále např.** autoservisy, autoopravny, truhlárny, tesárny, zámečnictví, čerpací stanice pohonných hmot, myčky, zámečnictví, kovářství, diskotéky, garáže pro nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, autobazary, stavby se shromažďovacím prostorem

### Podmínky prostorového uspořádání

Nové stavby i rekonstrukce stávajících musí respektovat výškovou hladinu okolní zástavby a nesmí vytvářet výraznou pohledovou dominantu v území.

Stavby mohou mít nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví. Celková výška zástavby bude řádově odpovídat stávajícím rodinným domům v okolí. Přípustné jsou pouze volně stojící rodinné domy. Řadové domy či bytové domy jsou nepřipustné.

## **Plochy zeleně – veřejné – Zv**

### **Charakteristika ploch**

Tyto plochy zastupují zejména prostory přístupné veřejnosti s výraznou převahou zeleně, zejména v blízkosti ploch pro bydlení, kde umožňují relaxaci, rekreaci a setkávání obyvatel obce, průchodnost některých částí sídel apod. Jedná se také o významné plochy veřejně přístupné zeleně, které není vhodné začleňovat do ploch s jiným způsobem využití.

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

- **veřejná zeleň**

### **Přípustné využití**

- **drobná architektura** (menší sakrální stavby [např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky], památníky, sochy, lavičky, informační zařízení a vybavení apod.)
- **zeleň** s upřednostněným původních druhů - zejména veřejná, rekreační, izolační, zahrady
- **dětská hřiště**
- **vodní plochy a toky**

### **Podmíněně přípustné využití**

- **dopravní a technická infrastruktura místního charakteru** (např. chodníky, zpevněné pozemní komunikace, parkovací a odstavná stání související s přípustným využitím, vodovod, kanalizace, stavby a zařízení pro zneškodňování odpadních vod, energetická, elektrická a komunikační vedení, elektronická komunikační zařízení) **za podmínky**, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití

### **Nepřípustné využití**

- **takové využití, které by narušilo, znemožnilo nebo ztížilo hlavní využití plochy**, zejména:
  - **bydlení** včetně staveb pro bydlení
  - **rekreace včetně staveb pro rodinnou rekreaci**
  - **zemědělství včetně staveb pro zemědělství**
  - **výroba a skladování včetně staveb pro výrobu a skladování**
  - **ubytování** včetně staveb ubytovacích zařízení
  - **obchodní činnost** včetně staveb pro obchod
- **zamezování veřejné přístupnosti zejména formou zaplocování mimo podmíněně přípustné**
- **využití, které by mohlo zejména svým provozováním a technickým zařízením a jeho důsledky narušit životní prostředí a veřejné zdraví**
- **stavby a zařízení, které by narušily hodnoty území**, např. trafostanice, garáže

### **Podmínky prostorového uspořádání**

Využití nesmí svým charakterem, vzhledem ani hmotou narušit hodnoty území, architektonické, pohledové a estetické vnímání sídla.

## **Plochy zeleně – soukromé a vyhrazené - Zsv**

### **Charakteristika ploch**

Jedná se o soukromou zeleň zejména zahrad, které jsou natolik významné, že je vhodné je vymezit jako samostatné plochy. Charakteristickým znakem je jejich veřejná nepřístupnost zdůrazněná často oplocením.

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

- **zahrada**

### **Přípustné využití**

- **oplocení**
- **drobná architektura** (drobné vodní plochy, menší sakrální stavby (např. kříže, boží muka, výklenkové kapličky), památníky, sochy, lavičky, informační zařízení a vybavení apod.)
- **zeleň** zejména veřejná, soukromá a rekreační
- **vodní plochy a toky**

### **Podmíněně přípustné využití**

- **bydlení** – zejména formou staveb rodinných domů, s možností odpovídajícího zázemí (např. sady, užitkové zahrady) a též je možný chov drobného domácího zvířectva pouze však pro vlastní potřebu – samozásobitelství (např. drůbež, králíci) **za podmínky** vyřešení trasy komunikace na pozemek č. 405 a vlastnických vztahů
- **dětská hřiště za podmínky**, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití
- **dopravní a technická infrastruktura** (např. chodníky, zpevněné pozemní komunikace, vodovod, kanalizace, energetická a komunikační vedení, elektronická komunikační zařízení) **za podmínky**, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití
- **za podmínky**, že nenaruší hodnoty území je možno umísťovat **stavby a zařízení související s využitím zahrad pro samozásobitelské využití** jako jsou skleníky, pařeniště, bazény, pergoly apod.

### **Nepřípustné využití**

- **takové využití, které by narušilo, znemožnilo anebo ztížilo hlavní využití plochy, zejména**
  - **bydlení formou bytového domu**
  - **rekreace** včetně staveb pro rodinnou rekreaci
  - **zemědělství** včetně staveb pro zemědělství
  - **výroba a skladování** včetně staveb pro výrobu a skladování
  - **ubytování** včetně staveb ubytovacích zařízení
  - **obchodní činnost** včetně staveb pro obchod
- **využití, které by mohlo zejména svým provozováním a technickým zařízením a jeho důsledky narušit životní prostředí a veřejné zdraví**
- **stavby či zařízení anebo jejich změny, které by narušily hodnoty území**, např. trafostanice, zpevňování ploch zejména pro parkování a odstavování vozidel mimo podmíněně přípustné

### **Podmínky prostorového uspořádání**

Nejsou stanoveny.



## **Plochy zeleně – ochranná a izolační – ZoI**

### **Charakteristika ploch**

Plochy ochranné a izolační zeleně jsou charakteristické svým umístěním mezi rušitelem a rušeným, jedná se o vytváření tzv. "zelené clony" mezi plochami rozdílného využití, většinou plochy s využitím bydlení a plochami přinášejícími do území negativní vlivy např. výroby a skladování, dopravní infrastruktury, technické infrastruktury.

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

- **zeleně ochranná a izolační**

### **Přípustné využití**

- **drobná architektura** (drobné vodní plochy, sochy, lavičky, informační zařízení a vybavení apod.)
- **zeleně** s upřednostněním původních druhů - zejména veřejná, rekreační, izolační
- **vodní plochy a toky**

### **Podmíněně přípustné využití**

- **dopravní a technická infrastruktura místního charakteru** (např. chodníky, zpevněné pozemní komunikace, parkovací stání, vodovod, kanalizace, energetická a komunikační vedení, elektronická komunikační zařízení) **za podmínky**, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití
- **zaplocování soukromých pozemků** (zejména stávající oplocené soukromé pozemky většinou formou předzahrádek) **za podmínky**, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití
- **opatření proti negativním vlivům z využití území** (např. protihlukové stěny) **za podmínky**, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití

### **Nepřípustné využití**

- **takové využití, které by narušilo, znemožnilo nebo ztížilo hlavní využití plochy**, zejména:
  - **bydlení** včetně staveb pro bydlení
  - **rekreace** včetně staveb pro rodinnou rekreaci
  - **zemědělství** včetně staveb pro zemědělství
  - **výroba a skladování** včetně staveb pro výrobu a skladování
  - **ubytování** včetně staveb ubytovacích zařízení
  - **obchodní činnost** včetně staveb pro obchod
- **využití, které by mohlo zejména svým provozováním a technickým zařízením a jeho důsledky narušit životní prostředí a veřejné zdraví**
- **stavby či zařízení anebo jejich změny, které by narušily hodnoty území**, např. nové trafostanice, zpevňování ploch zejména pro parkování a odstavování vozidel (souvislé zpevněné plochy apod.) mimo podmíněně přípustné

### **Podmínky prostorového uspořádání**

Nejsou stanoveny.

## **Plochy dopravní infrastruktury – DI**

### **Charakteristika ploch**

Plochy dopravní infrastruktury zahrnují pozemky silnic, významné místní a účelové komunikace propojující sídlo s okolní zástavbou či jinými sídly mimo správní území obce, a zahrnují i související stavby a zařízení. Ostatní dopravní infrastruktura zejména další místní a účelové komunikace jsou začleněny do ploch jiného způsobu využití.

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

- **dopravní infrastruktura**

### **Přípustné využití**

- **dopravní stavby**, tzn. zejména stavby a zařízení pozemních komunikací a s nimi provozně související:
  - zařízení technického vybavení
  - technická infrastruktura
  - součásti komunikací, např. násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty, křižovatky
- **jiná související dopravní infrastruktura** jako např. obslužné komunikace, chodníky
- **zeleň** – zejména izolační a doprovodná
- **drobná architektura** (menší sakrální stavby, památníky, sochy, lavičky, informační zařízení a vybavení apod.)
- **shromažďovací místa pro tříděný komunální odpad** (např. papír, sklo, pet lahve) pouze pro místní účely
- **stavby a zařízení zmírňující negativní vlivy z dopravy**, např. protihluková opatření

### **Podmíněně přípustné využití**

- **stavby a zařízení technické infrastruktury** místního významu (např. vodovody, kanalizace, energetická a komunikační vedení, přípojky rodinných domů) **za podmínky**, že nenaruší, neztíží ani neznemožní provoz na pozemních komunikacích
- **zastávky, nástupiště a čekárny, odstavná a parkovací stání** **za podmínky**, že nenaruší, neztíží ani neznemožní provoz na pozemních komunikacích

### **Nepřípustné využití**

- **takové využití, které by znemožnilo anebo ztížilo hlavní využití plochy**, jedná se zejména o bydlení, rekreaci, ubytování, obchodní činnosti, výrobu a skladování, zemědělství včetně např. staveb pro bydlení, staveb pro rodinnou rekreaci, staveb ubytovacích zařízení, staveb pro obchod, stavby pro výrobu a skladování, staveb pro zemědělství)

### **Podmínky prostorového uspořádání**

Pro samotné dopravní stavby a zařízení, ale i pro ostatní přípustné nebo podmíněně přípustné využití platí, že je nutno minimalizovat:

- dopady na krajinu a hodnoty území, včetně její dominantnosti v krajině – cílem je co nejcitlivější zasazení do krajiny (např. pomocí zeleně)
- narušení pohledového a estetického vnímání obce
- negativní vliv na okolí

Případná opatření proti negativním vlivům z dopravy je nutno řešit velmi citlivě a s ohledem na minimalizaci negativních vlivů na hodnoty území. Využití ploch nesmí zasáhnout nadlimitním hlukem plochy vyžadující ochranu před hlukem zejména s charakterem chráněného venkovního prostoru a chráněného venkovního prostoru staveb.