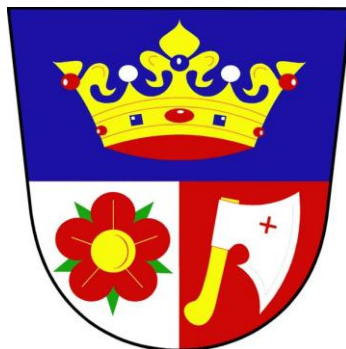
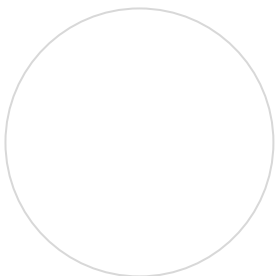


ÚZEMNÍ STUDIE KÁJOV LOKALITA B-13



ZÁZNAM O VYUŽITÍ	
Název dokumentace	ÚZEMNÍ STUDIE KÁJOV
Pořizovatel	Projektový ateliér AD s.r.o.
Oprávněná úřední osoba pořizovatele	Ing. arch. Jindřiška Kupcová
Datum možnosti využití územní studie	
Podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele a otisk úředního razítka	

Listopad 2024

.....
Ing. arch. Jaroslav Daněk

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název akce: Územní studie Kájov lokalita B-13

Místo stavby: Kájov
Stupeň dokumentace: Územní studie (dále jen „ÚS“)

Objednatel: Římskokatolická farnost Kájov,
Horní 156, 381 01 Český Krumlov
Zast. Administrátor: Prel. Mgr. Václav Pích, J.C.D.
Zastoupený ve věcech technických: Ing. arch. Markéta Frantová, tel. 731 402 819

Pořizovatel: Projektový ateliér AD s.r.o.,
Husova 4, 370 01 České Budějovice

Oprávněná úřední osoba
pořizovatele: Ing. arch. Jindřiška Kupcová

Zhotovitel: Projektový ateliér AD s.r.o.,
Husova 4, 370 01 České Budějovice
IČ: 25 194 771
DIČ: CZ225194777

Datum zpracování: Listopad 2024
Číslo zakázky: 76_2021

Odpovědný projektant: Ing. arch. Jaroslav Daněk
mob. 605 277 998
atelierad@atelierad.cz

Architekt: Ing. arch. Jaroslav Daněk
Ing. arch. Filip Daněk

Obsah textové části

A.	Základní údaje o řešeném území	4
B.	Vymezení řešeného území	6
C.	Hlavní cíle řešení, základní urbanistická koncepce	6
D.	Podmínky pro vymezení a využití pozemků	8
E.	Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb	10
F.	Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb technické infrastruktury	12
	F.1 Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb dopravní infrastruktury:	13
	F.1.1 SILNIČNÍ DOPRAVA.....	13
	F.1.2 KOMUNIKACE PRO PĚŠÍ	13
	F.1.3 DOPRAVA V KLIDU	13
	F.2 Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb technické infrastruktury napojení technické infrastruktury a nakládání s odpady	14
	F.2.1 VODOVOD	14
	F.2.2 KANALIZACE	14
	F.2.3 ZÁSOBOVÁNÍ EL. ENERGIÍ, VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ.....	14
	F.2.4 ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM	15
	F.2.5 TELEKOMUNIKAČNÍ VEDENÍ.....	15
	F.2.6 ZÁSOBOVÁNÍ TEPLEM.....	15
	F.2.7 NAKLÁDÁNÍ S ODPADY	15
	F.2.8 VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ.....	15
G.	Podmínky pro ochranu kulturních a přírodních hodnot	15
	G.1 Podmínky vyplývající z památkové ochrany území.....	15
	G.2 Podmínky vyplývající z přírodních hodnot.....	15
	G.3 Podmínky pro ochranu ZPF	16
	G.4 Podmínky pro ochranu PUPFL.....	16
	G.5 Podmínky pro ochranu prvků ÚSES.....	16
H.	Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí a ochranu veřejného zdraví	16
	H.1 Požární ochrana a ochrana obyvatelstva	16
	H.2 Ochrana veřejného zdraví	16
I.	Údaje o splnění zadání	17
J.	Grafické přílohy	17
	J.1 Zákres lokality do ortofotomapy	18
	J.2 Výřez z ÚP Kájov – hlavní výkres	18

A. Základní údaje o řešeném území

Popis současného stavu

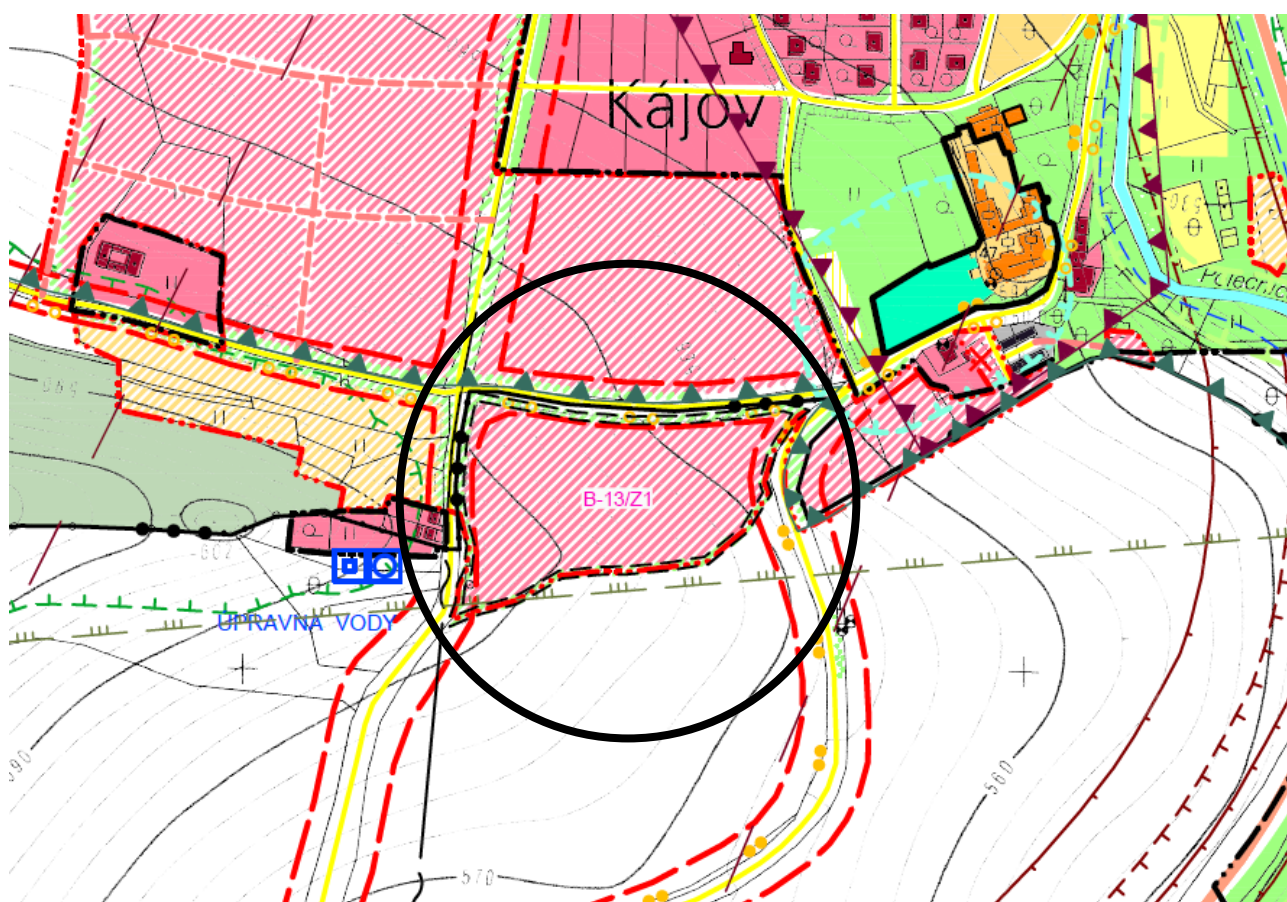
Řešené území se nachází v Jihočeském kraji, v okrese Český Krumlov, 5 km jihozápadně po silnici I/39 z Českého Krumlova do Horní Plané. Řešené území je obklopené stávajícími stavbami. Z Jižní strany není řešené území nijak výrazně přírodně ohraničené. Lokalita je atraktivní pro výstavbu rodinných domů s ohledem na snadnou dostupnost, blízkou přírodu a hezký výhled na obec Kájov s dominantou kostela. Řešené území je v současnosti zemědělsky využíváno jako orná půda.

Vyhodnocení souladu řešeného území s územním plánem

Navržené využití řešeného území je v souladu s územním plánem Kájov (dále jen ÚP).

Lokalita řešená územní studií je součástí zastavitelných ploch, označených v ÚP jako plocha s funkčním využitím:

B-13/Z1 – Plochy pro bydlení - Návrh



Obrázek 1: Výřez z ÚP Kájov po ZM13 – koordinační výkres

OZNAČ. PLOCHY	STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH	VÝMĚRA V HA
B-13	<p>Plocha bydlení + veřejného prostranství – severní okraj katastrálního území Novosedly, k.ú. Novosedly. Plocha bude řešena územní studií.</p> <p>Obsluha území – ze stávající místní komunikace.</p> <p>Limity využití území – respektovat hranici 50m od okraje lesa, lokalita se částečně nachází v OP VÚ Boletice.</p>	2.15

Vazby řešeného území na navazující území – širší vztahy

Lokalita se nachází v Jihočeském kraji, v okrese Český Krumlov, 5 km jihozápadně po silnici I/39 z Českého Krumlova do Horní Plané. Dané území sousedí se stávající zástavbou a ornou půdou.

Občanská vybavenost a dostupnost lokality v obci Kájov:

Městský úřad, pošta v sídle Kájov

Zastávka veřejné dopravy nejbližší cca 700m.

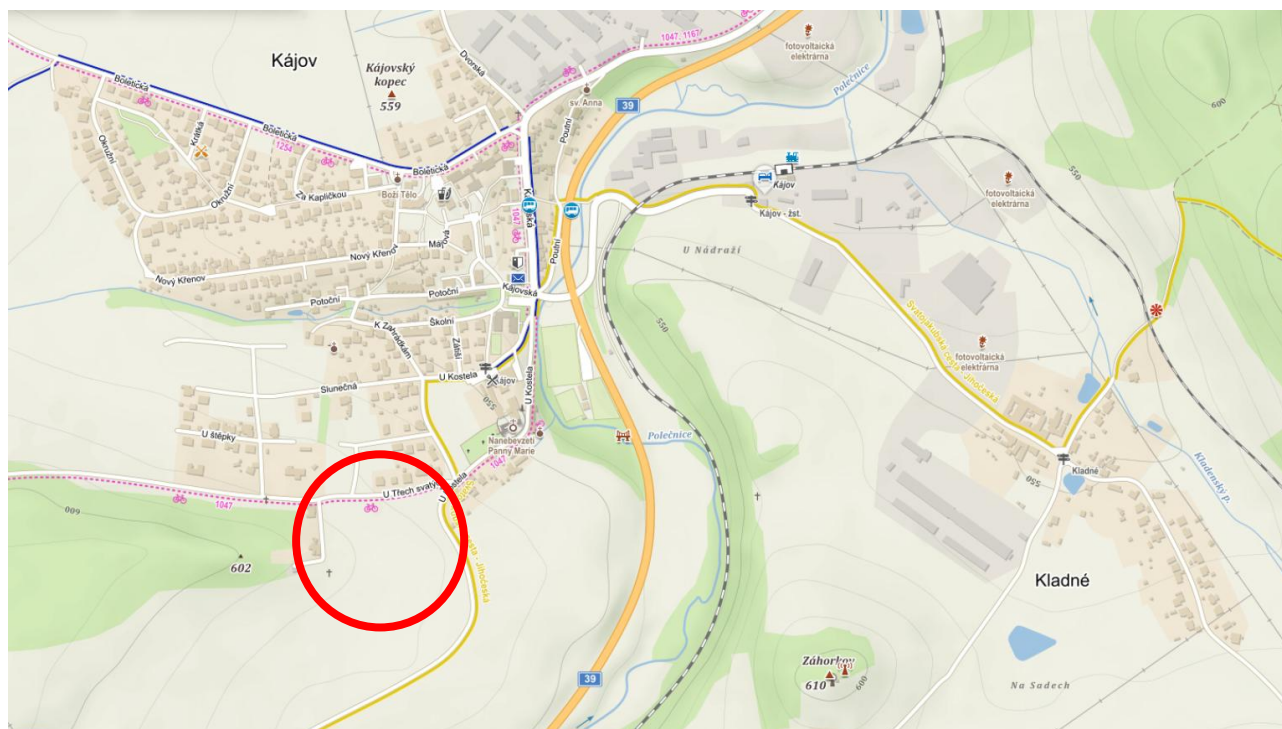
Mateřská škola a Základní škola v sídle Kájov.

Potravin, drogerie, zboží denní potřeby, pohostinství: Kájov

Vyšší občanská vybavenost škol, sociální péče, zdravotnická zařízení, úřady, policie, kultura, sport a volný čas, obchody a služby, pracovní příležitosti...: Kájov dále Český Krumlov.

Hasičský záchranný sbor v sídle Český Krumlov

Dopravně se lokalita napojuje na stávající místní komunikaci v jižní části obce Kájov.



Obrázek 2: Výřez z mapy.cz

<https://mapy.cz/zakladni?x=14.2586626&y=48.8088972&z=16&l=0>

B. Vymezení řešeného území

Řešené území se nachází v Jihočeském kraji, v okrese Český Krumlov, 5 km jihozápadně po silnici I/39 z Českého Krumlova do Horní Plané. Řešené území je obklopené stávajícími stavbami. Z Jižní strany není řešené území nijak výrazně přírodně ohraničené. Lokalita je atraktivní pro výstavbu rodinných domů s ohledem na snadnou dostupnost, blízkou přírodu a hezký výhled na obec Kájov s dominantou kostela. Řešené území je v současnosti zemědělsky využíváno jako orná půda.

Na plochách bydlení - návrh B13/Z1 a plochách veřejné zeleně. Hranice řešeného území je graficky vyznačena ve výkresové části.

Celková rozloha řešeného území je cca 2,15 ha.

Tabulka soupisu parcel (pozemky přímo dotčené územní studií)

/katastrální území Novosedly u Kájova /

PARCELNÍ ČÍSLO	DRUH POZEMKU	VÝMĚRA V M2	VLASTNÍK
1728	Orná půda	2538	Římskokatolická farnost Kájov, Horní 156, Vnitřní Město, 38101 Český Krumlov
2074/1	Ostatní plocha	15419	Obec Kájov, Kájovská 100, 38221 Kájov
1722	Trvalý travní porost	2187	Obec Kájov, Kájovská 100, 38221 Kájov
1729	Orná půda	60296	Pechová Eliška, Potoční 85, 38221 Kájov

Tabulka bilance řešeného území

CELKOVÁ PLOCHA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ	21 486 m²
PLOCHA POZEMKŮ PRO BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH	14 726 m²
NAVRŽENÝ POČET STAVEBNÍCH POZEMKŮ	17
NAVRŽENÝ POČET OBYVATEL (uvažováno s obložností 4 os/ 1 RD)	68
PRŮMĚRNÁ VELIKOST STAVEBNÍHO POZEMKU	866 m²
PLOCHA KOMUNIKACÍ A ZPEVNĚNÝCH PLOCH	2155 m²
PLOCHA VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – VEŘEJNÁ ZELENĚ	5589,51 m²

C. Hlavní cíle řešení, základní urbanistická koncepce

Hlavní cíle řešení

Cílem ÚS je navrhnout urbanistickou koncepci uspořádání jednotlivých funkčních složek vybavení území, tj. podrobné řešení vymezeného území tak, aby bylo v souladu se způsobem využití dle Hlavního výkresu ÚP Kájov, zejména:

- upřesnění hranic v řešeném území vč. vymezení jednotlivých parcel pro budoucí výstavbu objektů RD,
- řešení dopravního napojení lokality na stávající komunikační systém obce,
- řešení napojení lokality na inženýrské sítě,
- stanovení limitů pro činnosti, děje a zařízení,
- stanovení limitů objemového a plošného uspořádání území, tj. výšková hladina zástavby, hustota zastavění jednotlivých pozemků, stavební hranice, napojení jednotlivých stavebních parcel na komunikace a inženýrské sítě, požadavky na urbanistickou a architektonickou

- kvalitu, včetně umístění veřejného prostoru, který umožní kvalitní zázemí pro budoucí obyvatele tohoto i sousedního území řešeného v ÚS (funkce rekreační, sportovní, zeleň, centrální prostor, event. veřejná vybavenost),
- prověření v širších souvislostech návaznosti návrhu řešení této ÚS zejména na základní urbanistickou kompozici a dopravní vztahy,
 - získání kvalifikovaného podkladu pro rozhodování v území,

Základní urbanistická koncepce

Navržená koncepce vychází z několika zásad:

- Maximálně respektovat stávající zástavbu, především výškovou hladinu a měřítko stávající zástavby.
- Veškeré děje, činnosti a zařízení musí respektovat kvalitu urbanistického, architektonického a přírodního prostředí. Rozvoj hodnot lze podporovat např. kvalitní úpravou veřejných prostranství a zvýšenou péčí o ztvárnění novostaveb tak, aby respektovaly místní hodnoty přírodní i kulturní. Na plochách veřejných prostranství není žádoucí připustit takové úpravy, které by znehodnocovaly dané prostředí. Důležité je řešit přechod urbanizované části zastavěného území do neurbanizovaného území tak, aby nedošlo k vážnému narušení obrazu obce.
- Respektovat morfologii terénu. Tato podmínka částečně předurčuje umístění vsakovacích nádrží a řešení technické infrastruktury.
- Maximálně zachovat stávající zeleň v plochách určených pro veřejná prostranství.
- Navrhnout ekonomicky přijatelné řešení. Navržená lokalita je v nejmíře možné míře řešená jako oboustranně obestavěná komunikace.
- Návrh území studie plně respektuje stávající místní komunikace, na které se plynule napojuje. Na tuto komunikaci navazují komunikace nižší třídy – obytné zóny.

V řešené lokalitě jsou vymezeny plochy bydlení, soukromých zahrad a plochy veřejného prostranství. Při navrženém členění je možné v dané lokalitě postavit 17 nových **rodinných domů** na parcelách o průměrné velikosti 866 m². Plochy veřejných prostranství jsou vyhrazeny především pro veřejnou zeleň, lze v nich dále umístit dopravní a technickou infrastrukturu.

Vlastní zástavba objektů bude realizována jako samostatně stojící. Slučování parcel a vytváření parcel dvojnásobných a větších je možné. Pozemky lze také dělit při dodržení min. plochy stavebního pozemku 800 m² dané ÚP Kájov.

Doplňkové objekty (garáže, apod.) by měly být prioritně zakomponovány do hlavní hmoty objektu případně na ni přímo navazovat. Navržená zástavba ve studii je pouze schématická, tvary objektů jsou zcela nezávazné.

V rámci nové obytné zástavby není předpoklad vzniku prostorových dominant, je vyloučena řadová zástavba a výstavba dvojdomků, a to zejména kvůli riziku vzniku příliš dlouhých hmot evokujících blokový charakter zástavby. Krajinářsky cenný rámeček dodává v současné době okolní krajina polí, luk, rybníků a lesů.

Snahou návrhu je vytvořit optimální předpoklady pro harmonické zapojení nových staveb do krajinného, urbanistického i architektonického kontextu daného místa.

Seznam parcel	Orientační velikost parcel (m ²)
1	890 m ²
2	848 m ²
3	887 m ²
4	837 m ²
5	992 m ²
6	823 m ²
7	809 m ²
8	825 m ²
9	802 m ²
10	800 m ²
11	800 m ²
12	800 m ²
13	866 m ²
14	1022 m ²
15	945 m ²
16	936 m ²
17	837 m ²
Celkem	14 726 m²

V grafické části je zobrazeno ve výkresu č.2 **Výkres urbanistické řešení**

D. Podmínky pro vymezení a využití pozemků

Podmínky plošného a prostorového uspořádání území vychází z platného ÚP Kájov. Touto územní studií jsou zpřesněny pro řešenou lokalitu.

Z hlediska zastavitelnosti je řešené území členěno na plochy zastavitelné a nezastavitelné.

Z hlediska urbánního typu je řešené území členěno na následující funkční typy:

- zastavitelné plochy bydlení – návrh
- nezastavitelné plochy veřejné zeleně

	Kód plochy
PLOCHY BYDLENÍ (§ 4 vyhl.501/2006 sb.) - návrh	B-1, B-5a, B-5b, B-6, B-7a, B-7d, B-8, B-9, B-11a, B-12, B-13, B-14, B-15, B-16, B-17
Přípustné využití	
Plochy bydlení zahrnují pozemky bytových domů, rodinných domů, pozemky související dopravní a technické infrastruktury a pozemky veřejných prostranství. V plochách pro bydlení jsou zahrnuty pozemky souvisejícího občanského vybavení s výjimkou pozemků pro budovy obchodního prodeje o výměře větší než 500m ² . Součástí ploch bydlení jsou pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu	

bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše.	
Podmíněné využití	
Na plochách bydlení, které jsou soustředěny podél silnice I. a II. a III. třídy, jsou zatíženy hlukem. Podmínkou pro výstavbu je prokázat eliminaci hlukové zátěže. Lokalita B-7a B-15 je přípustná za podmínky prokázání splnění hygienických limitů nařízení vlády č.148/2006 Sb., o ochraně před nepříznivými účinky hluku a vibrací. U lokalit, které se nacházejí ve vzdálenosti 50m od okraje lesa (B-5a, B-5b, B-7a, B-7d, B-9, B-13, B-14) budou hlavní i vedlejší stavby umísťovány v minimální vzdálenosti 30m od kraje lesa, vyjma oplocení, které lze umístit v min. vzdálenosti 10m od kraje lesa. U lokality B-16 budou stavby pro bydlení umístěny pouze na ploše přestavby, plocha návrhová bude využita jako zahrada bez možnosti umístění staveb pro bydlení – ust. §44 odst. 1 a §12 odst. 2 zák.114/1992 Sb.	
Nepřípustné využití	
Ostatní využití, neuvedené jako přípustné nebo podmíněné, zejména 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.).	
Druh regulativů	Regulativ pro výstavbu
Plošné regulativy	
Zastavěnost budovami	maximálně 25%
Zastavěnost celková	maximálně 35%
Velikost stavebních parcel	minimálně 800 m ²
Výškové regulativy	
Výška budovy	1 nadzemní podlaží + podkroví
Výška budovy do hřebene v metrech	maximálně 9,5m
Prostorové regulativy	
Střecha - typ	sedlová, polovalbová, valbová (za podmínky hřebene delšího než 4m)
Střecha - sklon	25 ⁰ - 45 ⁰

PLOCHY VEŘEJNÉ ZELENĚ

stávající, navržené

Zóna území zeleně, parků. Území obecní zeleně jsou veřejně přístupná a slouží zejména jako zázemí pro odpočinek a rekreační aktivity. Území parků představují soubory vegetačních prvků a vybavenosti, které jsou součástí urbanistické koncepce obce a jeho krajinného obrazu, památkou zahradního umění, plochami pro každodenní rekreaci obyvatel. Obvyklé a přípustné je provádět na těchto plochách vegetační úpravy, které svým charakterem odpovídají funkci plochy s ohledem na související ochranné režimy.

Přípustné využití

- nadzemní a podzemní objekty, stavby a zařízení, které svým charakterem odpovídají způsobu využívání ploch zeleně a mají k využití území pro základní účel doplňkovou funkci, například hřiště, odpočívadla, altánky a podobná zařízení,
- kavárny pavilónového typu, čajovny a obdobná zařízení s nejvýše zastavěnou plochou do 250 m²,

Podmíněně přípustné využití

- podzemní garáže s parkovou úpravou zeleně na střeše tak, aby nedošlo k podstatnému narušení charakteru území; do doby realizace těchto podzemních garáží lze zřídit na povrchu dočasná

parkovací stání, a to v předpokládaném půdorysném rozsahu těchto podzemních garáží,	
Nepřípustné využití	
<ul style="list-style-type: none"> všechna zařízení (zejména stavby), která nejsou uvedena jako přípustná nebo podmíněně přípustná, parkovací stání, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy a pro přívěsy těchto nákladních vozidel. 	
KÁJOV – stav: lokality č. 9, 34, 56, 61, 68.	
KÁJOV – návrh I. etapa: lokality č. 4, 6, 19, 27, 69, 73, 74.	
KÁJOV – návrh II. etapa: lokalita č. 21.	
KLADENSKÉ ROVNÉ – stav: lokalita č. 20.	
KŘENOV - stav	
Typy podmínek	Podmínky pro výstavbu
Podmínky pro výškové využití území	
Výšková hladina zástavby pro lokalitu č. 18 (veřejná zeleň s občanským vybavením)	stávající nebo max. 1 nadzemní podlaží.
KŘENOV – návrh: lokality č. 20, 31.	
KLADNÉ – stav: lokalita č. 8.	
LAZEC – stav: lokality č. 10, 11.	
MEZIPOTOČÍ – stav: lokality č. 12, 15, 20.	
MEZIPOTOČÍ – návrh: lokalita č. 17.	
NOVOSEDLY – stav: lokalita č. 11.	
STARÉ DOBRKOVICE – stav: lokalita č. 9.	

E. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb

Zastavitelná část pozemku a umístění stavby na pozemku

- zastavitelná část pozemku je vymezena tak, aby byla co nejbližší vazba na navrženou obslužnou komunikaci a technickou infrastrukturu a současně, aby bylo možno pohodlně najet do garáže a aby byla zachována intimita prostředí přiléhajících zahrad ve vztahu k navržené zástavbě rodinných domů.
- zastavitelná část pozemku je určena pro umístění rodinného domu, je vymezena stavební hranicí (v grafické části ve výkresu **č.3 Výkres prostorové regulace**)
- doplňkové stavby (například: dílny, sklady nářadí, přístřešky, pergoly, bazény, skleníky), mohou být umístěny i mimo zastavitelnou část pozemku,
- stavby budou umístěny na terén – podlaha nadzemního podlaží může být maximálně 50 cm nad přilehlým terénem

Stavební forma

- stavby budou navrženy tvarově jednoduché s využitím pravoúhlých forem, s možným půdorysným vychýlením z důvodu respektování tvaru pozemku (stavební pozemky nejsou pravoúhlé)
- stavby budou řešeny na půdorysu tvaru obdélníku, s hřebenem střechy rovnoběžným s delší stranou stavby a se štítem umístěným na kratší straně stavby; dále jsou přípustné půdorysy složené z více obdélníků ve tvaru stavby ve tvaru písmene „L“, „U“, nebo „T“
- hlavní stavby jsou v grafické části schematicky půdorysně vymezeny v rámci navržených pozemků pro bydlení tj. využitelná plocha pro umístění objektů.

Slučování a dělení stavebních parcel	možnost sloučení dvou i více sousedních pozemků a dělení pozemků
Velikost stavebních pozemků	Dle výkresové dokumentace
Zastavěná plocha samotného rodinného domu	nepřesáhne 300 m²
Intenzita využití stavebních pozemků - poměr celkové plochy stavebního pozemku a zastavěné plochy pozemku - zastavěná plocha pozemku je definována ust. § 2 odst. (7) stavebního zákona takto: „Zastavěná plocha pozemku je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb. Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. U objektů polooodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny.“ - pro potřeby této územní studie jsou pod pojmem „stavba“ chápány, ve vazbě na ust. § 2 odst. 3 stavebního zákona, též zpevněné plochy na pozemcích (typicky příjezdy ke garážím, chodníky ke dveřím, terasy, vč. ploch tvořených zatravněvacími nebo vsakovacími dlaždicemi nebo obdobnou technologií, bazény (vč. jejich zpevněného okolí), okapové chodníčky, apod.	maximálně 35 %
Procentuální zastavěnost hlavní budovou – rodinným domem - poměr celkové plochy stavebního pozemku a zastavěné plochy hlavní stavby (rodinného domu) - zastavěná plocha hlavní stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny.	maximálně 25 %, avšak nepřesáhne 250 m²
Vstupy do objektů	Z uliční strany a z bočních stran
Vjezdy na pozemek	dle zákresu v grafické části
Střecha - tvar, sklon a barva - regulativy pro střechu se vztahují na převládající plochu střešní roviny, za podmínky hřebene delšího než 4m - výjimku mohou tvořit pouze malé části půdorysné plochy v celkovém součtu do 20%, např. zastřešení vstupů, přístřešků pro venkovní posezení, samostatné garáže, kůlny atd.); u valbových střech musí zbývat hřeben v délce alespoň 4m. - nepřipouští se neklasické pojetí sedlových střech (násobné nebo pilové uspořádání, soustava sedlových střech vedle sebe ...)	30° – 45° posuzovaná bude převážná část střešní roviny (70%) sedlová, polovalbová, valbová (za podmínky hřebene delšího než 4 m), pultová (pouze na doplňkové stavby). doporučené typy krytiny: taškové (pálené, betonové) či šablonové, doporučené odstíny: cihlové, hnědé, šedé, červené a černé
Orientace hřebene - udává směr hlavního delšího hřebene ve vztahu ke komunikaci	Libovolně

Výška budovy - výškou podlaží u staveb pro bydlení se rozumí běžná výška do 3,5m	1 nadzemní podlaží s možností využití podkroví
Maximální výška hřebene - měřená od nejnižšího místa styku obvodových stěn budovy s původním terénem (nikoliv s terénem upraveným násypem) ke hřebeni	max. výška 9,5 m
Maximální výška okapu	-
Stavební čára - udává meze plochy určené k zastavění hlavní stavbou – rodinným domem; hlavní objem objektu nesmí tuto hranici překročit s výjimkou architektonických výrazových prvků;	v grafické části ve výkresu č. č. 2 Výkres urbanistické řešení
Oplocení	maximálně 1,6 m včetně podezdívky; plotová konstrukce a plotové výplně budou respektovat vesnický charakter oplocení včetně materiálů, to znamená, že nejsou připuštěny neprůhledné ploty zděné, betonové, z prefabrikátů, plastové, prkenné, rákosové apod.
Doplňkové stavby - stavba, která se stavbou hlavní svým účelem a umístěním souvisí, a která zabezpečuje funkčnost stavby hlavní (její užitelnost), nebo doplňuje základní funkci stavby hlavní například zahradní domek, altán, včelín, stavby umožňující uskladnění zahradního nářadí a výpěstků.	maximální výška do hřebene 4,5 m ; do 25 m²
Architektonické řešení rodinných domů	respektování charakteristické formy zastavění - klasické původní usedlosti; podélný půdorys; nové objekty nesmí vytvářet neúměrné hmoty objektů; nevyužívat netradiční materiály, které by se nevhodně a rušivě uplatňovaly.
Forma	Přípustné jsou nízkopodlažní izolované rodinné domy

F. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb technické infrastruktury

Jakákoliv výstavba by měla být uskutečňována pouze na plně zainvestované části. Zdůvodnění: Umožňování výstavby na nezainvestovaných pozemcích, tj. bez odpovídající komunikace, dešťové a splaškové kanalizace, vodovodu a plynovodu je nespravedlivé ve vztahu k ostatním, neboť čím více bude uskutečněno v území osamocených staveb rodinných domů bez společné technické infrastruktury, tím větší podíl připadne na pozdější investory. V krajním případě zainvestování území zbyde na samotnou obec.

Pod pozemky v západní části řešeného území je vedeno několik inženýrských sítí. Vzhledem k počtu těchto sítí je počítáno, že voda a kanalizace zůstanou na původních místech a na dotčených pozemcích bude ponecháno věčné břemeno. Telekomunikační vedení bude po dohodě s provozovatelem sítě přeloženo.

V grafické části je zobrazeno ve výkresu č.4 Výkres dopravní a technické infrastruktury

F.1 Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb dopravní infrastruktury:

F.1.1 SILNIČNÍ DOPRAVA

V současné době se k řešené lokalitě lze dostat po místní komunikaci ze západní a východní strany. Obsluha území je navržena jako **obytná zóna**.

Navržené komunikace budou realizované jako obousměrné se zpomalovacími prvky. Nová komunikace je navržena v šíři **5,5m** (viz. Výkresová dokumentace) s povrchem z asfaltové směsi. V návrhu územní studie jsou řešeny **plochy dopravní infrastruktury**, které obsahují podzemní technickou infrastrukturu. Uliční prostor / šířka veřejného prostoru (vzdálenost mezi ploty) musí být **šíře min 8,0 m**. Nově navržená komunikace je připojena ze stávajících komunikací v severní a západní části. V jihozápadní části lokality je navrženo obratiště, ze kterého je v budoucnu plánován eventuální další rozvoj lokality. Toto obratiště v současné době může sloužit k pomoci výstavby navržené lokality v etapách, kdy by mohlo provizorně sloužit jako obratiště.

Podmínka napojení navržených ploch na stávající komunikace:

Připojení nově navržených ploch na silniční síť musí zohlednit platné normy ČSN.

Řešení územní studie umožňuje i nadále obsluhu již realizovaných staveb.

Na křižovatkách a ve vjezdech na pozemky musí být zajištěny dostatečné rozhledy.

Komunikace jsou navrženy tak, aby umožňovaly bezkolizní průjezd požárních vozidel.

Povrchové vody ze zpevněných ploch komunikací budou svedeny pomocí uličních vpustí do navržené dešťové kanalizace.

Komunikace je navržena ve funkční skupině D1

D1 (komunikace se smíšeným provozem)

- **obytná zóna** s převahou pobytové funkce s přímou obsluhou staveb, ve které je umožněn pohyb chodců, cyklistů a motorových vozidel a her dětí ve společném prostoru za stanovených podmínek provozu podle zvláštních předpisů. Předpokládá se využití opatření pro regulaci rychlosti jízdy vozidel (zpomalovací prahy, ...). Stavební řešení obytné zóny musí umožňovat pohyb vozidel dopravní obsluhy (vozidla hasičského sboru, odvoz odpadků, stěhování) a možnost bezpečného míjení vozidla s chodcem. V každém místě obytné zóny musí být zaručen minimální průjezdný prostor šířky 3,50 m a výšky 4,20 m. Prostor křižovatky bude řešen podrobnější dokumentací tak, aby byly - v souladu s příslušnými normami a technickými podmínkami - respektovány požadavky na dodržení rozhledových poměrů, což navržený pozemek veřejných prostranství kapacitně umožňuje.

F.1.2 KOMUNIKACE PRO PĚŠÍ

U funkční skupiny D1 je pro pěší provoz využíván celý dopravní prostor místní komunikace, tím je splněna podmínka existence nejméně jednoho pruhu vyhrazeného pro chodce v min šířce 2m umožňujícího bezbariérové užívání.

V severní části lokality je navržen nový chodník šířky 2 m.

F.1.3 DOPRAVA V KLIDU

V rámci veřejných prostranství budou navazující projektovou dokumentací navržena parkovací stání pro návštěvy. Pro lokalitu je navrženo v uličním prostoru celkem 4 parkovacích míst z toho 1 místo bude sloužit jako místo vyhrazené pro stání pro osobu těžce postiženou nebo těžce pohybově postiženou.

Garážování minimálně tří osobních vozidel bude zabezpečeno důsledně ve vlastních objektech nebo na vlastních pozemcích.

Ve studii jsou navrženy plochy pro umístění komunikací s grafickou značkou komunikace. Podrobné dopravní řešení, včetně dopravního značení bude navrženo v dalších stupních dokumentace včetně ověření průjezdnosti vlečnými křivkami pro standardní vozidla dopravní obsluhy a záchranného systému.

F.2 Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb technické infrastruktury napojení technické infrastruktury a nakládání s odpady

F.2.1 VODOVOD

V západní části lokality vedou stávající vodovodní řady z vodárny, která se nachází jihozápadním směrem od řešené lokality. Poloha těchto stávajících vodovodních řadů není závazná. Územní studie umožňuje jejich přeložení. Jakákoliv manipulace se stávajícími sítěmi musí proběhnout po konzultaci s vlastníkem.

Všechny nově vybudované objekty budou napojeny na nově vybudovaný veřejný vodovod. Výstavba vodovodu pro veřejnou potřebu musí probíhat v předstihu před výstavbou jednotlivých objektů pro bydlení. Bez předchozího vyřešení zásobování vodou nelze realizovat zainvestování řešené lokality B-13. Ve výkresové části jsou navrženy 2 místa napojení z důvodu zokruhování vodovodní sítě. První místo napojení se nachází v severní části lokality v místě dopravního napojení obytné zóny na stávající komunikaci. Druhé místo napojení je v západní části lokality. Na řadu budou osazeny požární hydranty v souladu s požárním řádem obce.

Podrobné řešení dimenzí a dílčích popisů bude v dalším stupni projektové dokumentace.

F.2.2 KANALIZACE

Splašková a dešťová kanalizace bude řešena zvlášť. Kolem řešeného území je veden stávající kanalizační řad. Poloha těchto stávajících kanalizačních řadů není závazná. Územní studie umožňuje jejich přeložení. Jakákoliv manipulace se stávajícími sítěmi musí proběhnout po konzultaci s vlastníkem.

Splašková kanalizace je navržena v nově navržené komunikaci a bude napojena na stávající kanalizaci. Místo napojení je předpokládáno v severní části v místě připojení lokality na stávající komunikaci (viz. výkresová dokumentace).

Všechny nově budované objekty budou napojeny na novou veřejnou kanalizaci.

Dešťová kanalizace: Obecně bude dodržen princip, že dešťové vody ze soukromých parcel budou likvidovány v místě vzniku tj. vsakem individuálně na těchto parcelách. V případě prokázání nemožnosti likvidace dešťových vod na vlastním pozemku bude tato dešťová voda svedena do dešťové kanalizace.

Srážková voda z komunikací a veřejných ploch bude odvedena pomocí navržené dešťové kanalizace do navržené retenční nádrže, která je umístěna v severovýchodním rohu řešeného území.

F.2.3 ZÁSBOVÁNÍ EL. ENERGIÍ, VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ

Nová zástavba bude zásobována ze stávající trafostanice.

Rozvody NN

Vedení bude uloženo v pozemku veřejného prostranství. Přípojkové skříně budou osazeny na hranicích pozemků mezi jednotlivými objekty a zabudovány do oplocení, z těchto skříní pak budou připojeny elektroměrové rozvaděče jednotlivých objektů, které budou osazeny v oplocení.

Veřejné osvětlení

Kabel VO lze vést souběžně s rozvody NN.

F.2.4 ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

Do řešeného územní není navrhována plynovodní přípojka.

F.2.5 TELEKOMUNIKAČNÍ VEDENÍ

Na západní hranici řešeného území se nachází několik telekomunikačních kabelů. Jeden z kabelů vede podél komunikace v západní části. Druhý stávající kabel vede přes nově navržené pozemky. V návrhu územní studie je počítáno s přeložením tohoto telekomunikačního vedení podél komunikace v západní části území. Přeložení je patrné z výkresové části dokumentace. Další jednání a přesné podmínky přeložení budou řešeny s provozovatelem a vlastníkem sítě v dalších stupních projektové dokumentace.

F.2.6 ZÁSOBOVÁNÍ TEPLEM

Navržené vytápění je individuální lokální s možností kombinace elektřina a využívání alternativních zdrojů tepelné energie pro vytápění a ohřev TUV (tepelná čerpadla, solární energie, biomasa, ...).

Budou respektovány požadavky na ochranu ovzduší vyplývající ze zákona o ochraně ovzduší a krajského programu snižování emisí tak, aby pro dané území byly vytvořeny podmínky pro dodržení přípustné úrovně znečištění ovzduší. Postupná náhrada tepelných zdrojů přinese výrazné zlepšení čistoty ovzduší.

F.2.7 NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

Současný stav nakládání s odpady je obecně charakterizován fungujícím systémem svozu a skládkování. Tento systém bude i nadále zachován.

Je navrženo standardní řešení v ukládání tříděného odpadu do kontejnerů rozmístěných při komunikaci. Směsný odpad bude ukládán do nádob přímo u jednotlivých rodinných domů a odvážen pravidelným svozem na řízenou skládku.

V řešené lokalitě je vytipované nejvhodnější místo pro umístění kontejnerů / popelnic tříděného domovního opadu – v centrální části lokality.

F.2.8 VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Veřejná prostranství jsou navržena podél komunikací řešených ploch. Slouží především pro zachování vzrostlé zeleně a umístění dopravní a technické infrastruktury.

Na těchto plochách není možné umístit žádné nadzemní stavby.

V grafické části je zobrazeno ve výkresu č. 2 Výkres urbanistického řešení

G. Podmínky pro ochranu kulturních a přírodních hodnot

G.1 Podmínky vyplývající z památkové ochrany území

Lokalita se částečně nachází v OP VÚ Boletice, proto je třeba respektovat veškeré podmínky stanovené VÚ Boletice. Urbanistický návrh na řešení lokality je podřízen stávajícím vztahům v území. Zástavba bude navržena tak, aby nebyl významným způsobem narušen krajinný charakter.

G.2 Podmínky vyplývající z přírodních hodnot

V řešeném území je nutné respektovat ochranné pásmo lesa 50m. Na parcelách 13, 14 je možné připustit výjimku 40m od lesa.

V současnosti jsou pozemky převážně vedeny jako trvalý porost.

Podmínky pro ochranu: Zeleň v řešeném území je možné rozdělit na zeleň soukromou a zeleň krajinnou, pobytově vegetační. *V plochách veřejné zeleně lze vést trasy inženýrských sítí a pěší komunikace.*

G.3 Podmínky pro ochranu ZPF

Vyhodnocení důsledků rozvoje řešeného území na zemědělském půdním fondu bylo zpracováno metodikou dle zákona O ochraně ZPF v rámci platného územního plánu, kdy byla daná lokalita zařazena mezi zastavitelná území. V řešeném území se nachází zemědělské pozemky.

Charakteristika zemědělských půd

V dané lokalitě se nacházejí bonitované půdně ekologická jednotka III. a IV. třídou ochrany.

Údaje o skutečných investicích do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti

Žádné investice do půdy na zlepšení půdní úrodnosti, vzhledem k navrženému způsobu využití ploch, zde navrženy nejsou. Nedochozí zde k žádnému porušení areálů a staveb zemědělské prvovýroby ani zemědělských usedlostí.

G.4 Podmínky pro ochranu PUPFL

Řešením územní studie nedojde k odnětí PUPFL.

G.5 Podmínky pro ochranu prvků ÚSES

Návrhem nedochází k porušení opatření k zajištění ekologické stability krajiny.

H. Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí a ochranu veřejného zdraví

Řešené území se nachází mimo dosah negativních vlivů narušujících životní prostředí.

Stavební pozemky budou napojeny na veřejný vodovod, odkanalizovány s napojením na veřejnou kanalizaci a ČOV, způsob vytápění a ohřevu teplé vody bude řešen elektřinou, spalováním dřeva a pelet, příp. alternativními zdroji (tepelná čerpadla, solární panely).

H.1 Požární ochrana a ochrana obyvatelstva

Stavby musí být umístěny a navrženy tak, aby splňovaly technické podmínky požární ochrany. Z hlediska požárního zásahu musí být zajištěn příjezd k nově navrženým objektům. Odstupy objektů budou splňovat požadavky na respektování požárně nebezpečných prostorů, které nebudou zasahovat na sousední pozemky.

Území není klasifikováno jako zátopové území.

Nutno dodržet opatření k ochraně obyvatelstva v souladu s § 20 písmeno a) Vyhl. č.380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva a v souladu s platnou ÚPD obce Kájov.

H.2 Ochrana veřejného zdraví

Při dalším stupni dokumentace nutno plně respektovat zákon č. 258/2000 Sb. o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů (ve znění zákona č. 274/2003 Sb.) a zároveň nařízení vlády ČR č. 502/2000 Sb. o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací ve znění nařízení vlády ČR č. 88/2004 Sb., respektive nařízení vlády ČR č. 272/2011, které stanovuje hodnoty hygienických limitů pro hluk ve venkovním i vnitřním prostředí.

ochrana před negativními vlivy z technické infrastruktury

- v rozvojových plochách v blízkosti stávající silnice budou situovány stavby pro bydlení, a plochy vyžadující ochranu před hlukem (chráněný venkovní prostor, chráněný venkovní prostor staveb a chráněný vnitřní prostor staveb) až po splnění hygienických limitů z hlediska hluku či vyloučení předpokládané hlukové zátěže.

Protihluková opatření v případě nesplnění hlukových limitů pro obtěžování hlukem nebudou hrazena z prostředků majetkového správce.

ochrana před negativními vlivy z provozu

- pro plochy bydlení v zastavěném území platí, že hranice negativních vlivů (např. hluk, prašnost apod.) bude max. na hranici této plochy rozdílného využití území (případně na hranici vlastního pozemku). Tzn., že negativní vlivy z těchto ploch nesmí zasahovat do ploch stávajícího i navrhovaného chráněného venkovního prostoru staveb.

Požadavky na měření hluku budou respektovány v rámci zákonem vedených povolovacích řízení dle zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a NV č. 272/2011 Sb.

I. Údaje o splnění zadání

Územní studie je řešena v souladu se zadáním a podmínkami vyplývající z ÚP Kájov.

Všechny body zadání jsou splněny.

Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití jsou navrženy v souladu s územním plánem Kájov a v souladu se zadáním územní studie.

Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb a požadavky na ochranu hodnot území jsou podrobně rozepsány ve stejnojmenné kapitole.

Požadavky na řešení veřejné infrastruktury jsou podrobně rozepsány v kapitole F. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb technické infrastruktury.

J. Grafické přílohy

