

1. Identifikační údaje.....	3
1.1 Údaje o žadateli	3
1.2 Údaje o zpracovateli	3
2. Skladba dokumentace	4
3. Podklady	4
4. Definice pojmů použitých v této územní studii	5
5. Vymezení řešené plochy	6
6. Celkový popis řešené plochy	7
7. Celkový popis navrhovaného řešení	7
7.1 Celkové urbanistické řešení	7
7.2 Koncepce řešení technické infrastruktury	8
7.3 Koncepce řešení veřejných prostranství.....	10
8. Podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků, pro umístění, prostorové uspořádání a řešení staveb, ochranu hodnot a charakteru území, vytváření příznivého životního prostředí a pro ochranu veřejného zdraví a pro požární ochranu	10
9. Vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, včetně vyhodnocení souladu územní studie s politikou územního rozvoje, zásadami územního rozvoje a s územním plánem	11
10. Údaje o splnění zadání územní studie	12
11. Zdůvodnění navržené koncepce řešení	20
12. Údaje o počtu listů územní studie a počtu výkresů grafické části	21



1. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

1.1 Údaje o žadateli

Bc. Jiří Tošil,
Ředhošť 38, 41120 Mšené-lázně

1.2 Údaje o zpracovateli

a) jméno, příjmení, obchodní firma, identifikační číslo osoby, místo podnikání

Ing. arch. Jan Auerbach
IČO 76245993
Bajkalská 1171/30, Vršovice, 100 00 Praha
+420 737 793 916
auerbach@cs-design.cz

b) jméno a příjmení hlavního projektanta včetně čísla, pod kterým je zapsán v evidenci autorizovaných osob vedené Českou komorou architektů nebo Českou komorou autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, s vyznačeným oborem, popřípadě specializací jeho autorizace

Ing. arch. Jan Auerbach, autorizovaný architekt ČKA č. 04162, obor architektura (A.1)

c) jména a příjmení projektantů jednotlivých částí projektové dokumentace včetně čísla, pod kterým jsou zapsáni v evidenci autorizovaných osob vedené Českou komorou architektů nebo Českou komorou autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, s vyznačeným oborem, popřípadě specializací jejich autorizace

Urbanistické a architektonické řešení

Ing. arch. Jan Auerbach, autorizovaný architekt ČKA č. 04162, obor architektura (A.1)
Ing. Martina Dafčík Huterová

Požárně bezpečnostní řešení

Ing. Alena Kůrková, autorizovaná inženýrka ČKAIT č. 0401764, obor Pozemní stavby (IP00)
Ing. Jaroslav Kůrka

Dopravní infrastruktura

Ing. Vít Bartoš

Technická infrastruktura – vodovod, kanalizace

Ing. Jan Rabiňák, autorizovaný inženýr ČKAIT č. 0003386, obor stavby vodního hospodářství a krajinného inženýrství (IV00)

Technická infrastruktura – elektrická energie, elektronické komunikace

Petr Novotný, autorizovaný technik ČKAIT č. 0010488, obor technika prostředí staveb, elektrotechnická zařízení (TE03)

2. SKLADBA DOKUMENTACE

Dokumentaci jako celek tvoří:

- textová část,
- výkresová část.

Části dokumentace se navzájem doplňují, údaje nemusí být uváděny duplicitně, proto je nutné ji číst jako celek.

3. PODKLADY

- Český úřad zeměměřický a katastrální. Nahlížení do katastru nemovitostí [online]. Praha: ČUZK, 2021 [cit. 2021-08-10]. Dostupné z: <https://nahliznidokn.cuzk.cz/>
- Seznam.cz. Základní mapa ČR [online]. Praha: Seznam.cz, 2021 [cit. 2021-08-26]. Dostupné z: <https://www.mapy.cz/>
- Zadání územní studie Netřebice, zastavitelná plocha Netřebice A1. Kaplice: MěÚ Kaplice, 05/2021

Další podklady:

- fotodokumentace pořízená zpracovatelem, 05/2021,
- místní šetření provedené zpracovatelem, 05/2021,
- projednání s pořizovatelem a vedením obce Netřebice.

4. DEFINICE POJMŮ POUŽITÝCH V TÉTO ÚZEMNÍ STUDII

Izolovaný dům

Mezi budovami na sousedních pozemcích jsou v uličním průčelí volné (nezastavěné) prostory.

Liniová zeleň

Alejí vysoké zeleně, případně doplněná podrostem nízké a křovinaté zeleně.

Nadzemní podlaží

Každé podlaží, které má úroveň podlahy nebo její převažující části výše nebo rovno 800 mm pod nejvyšší úrovní přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 5,0 m po obvodu domu.

Podkroví

Podkroví je ohraničený vnitřní prostor nad posledním nadzemním podlažím nalézající se převážně v prostoru pod šikmou střechou (střecha s min. sklonem 10° tj. cca 17,6%) a určený k účelovému využití.

Podlažnost

Počet nadzemních podlaží nad sebou. Pokud se počet nadzemních podlaží v různých částech budovy liší, uvažuje se pro účely regulace vždy největší počet nadzemních podlaží.

Pozemek

Část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí, územním souhlasem nebo hranicí danou schválením navrhovaného záměru stavebním úřadem, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků.

Stavební pozemek

Pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje (dále jen „společné povolení“), anebo regulačním plánem.

Rodinný dům

Stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty (vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území).

Řadový dům

Vždy několik hlavních budov na sousedních pozemcích (skupina), navzájem se dotýkající štítovými stěnami; volné (nezastavěné) prostory na rozhraní pozemků v uličním průčelí vznikají na začátku a konci skupiny.

Sklon střechy

Sklon hlavní střešní roviny, tj. roviny mezi hřebenem střechy a hlavní římsou.

Stavební čára

Nepřekročitelné rozhraní vymezující zastavění na pozemcích, jež zástavba nemusí dodržet v celém svém průběhu (nesmí však být překročeno směrem ven, zpravidla do veřejného prostranství nebo veřejného komunikačního prostoru).

Šířka uličního prostoru

Vzdálenost mezi protilehlými uličními čarami přiléhajícími k těmto veřejnému prostranství nebo veřejnému komunikačnímu prostoru.

Uliční čára

Hranice mezi pozemky a veřejným prostranstvím nebo veřejným komunikačním prostorem.

Zastavěná plocha

Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají. 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.

Zastavěná plocha na pozemku

Zastavěná plocha pozemku je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb. Za zastavěné plochy na pozemku se považují i plochy podzemních staveb (i když jsou překryty upraveným terénem). Do zastavěné plochy se nezapočítává oplocení, opěrné zídky do výšky 1 m, nekryté nádrže a bazény.

5. VYMEZENÍ ŘEŠENÉ PLOCHY

Území označené platným územním plánem jako plocha A1 řešené touto územní studií (dále jen ÚS) se nachází na severovýchodním okraji obce Netřebice na části pozemku p. č. 44/1 v katastrálním území Netřebice [704041].

6. CELKOVÝ POPIS ŘEŠENÉ PLOCHY

a) charakteristika řešeného území, dosavadní využití a zastavěnost území

Řešená plocha A1 se nachází na severovýchodním okraji obce Netřebice, mimo hranice zastavěného území vymezené platným územním plánem obce (stav k 21. 7. 2017). Řešená plocha má poměrně nepravidelný tvar, je rozdělena do dvou propojených částí. Plocha se svažuje severovýchodním směrem. V současnosti je využíváno k zemědělským účelům (zemědělský půdní fond průměrné a podprůměrné kvality – V. třída ochrany ZPF).

Plocha A1 není přímo dopravně napojena. Na západní straně část plochy přiléhá k silnici první třídy I/3 (E55), nicméně není napojena žádným sjezdem.

Jak uvádí platný územní plán obce:

Jedná se o potenciálně atraktivní lokalitu (zejména poté, co bude hlavní dopravní proud průjezdní automobilové dopravy po E55 převeden na budoucí dálnici D3, poklesne intenzita dopravy, a s tím související negativní vlivy na území), s dobrou dostupností z jádra sídla.

Okolní zástavba je tvořena izolovanými a řadovými rodinnými domy převážně o dvou nadzemních podlažích (včetně podkroví).

b) údaje o vydané územně plánovací dokumentaci, územní regulace

Územní plán obce Netřebice nabyl účinnosti 6. 1. 2020. Rozhodování o změnách v ploše A1 podmiňuje zpracováním územní studie.

Lhůta pro vložení dat do evidence územně plánovací činnosti je stanovena na do 8 roků od nabytí účinnosti Územního plánu.

Dle předmětného územního plánu se jedná o zastavitelnou plochu s navrženým funkčním využitím jako plochy smíšené obytné. Regulativy využití a základního prostorového uspořádání jsou uvedeny dále v kapitole 4.4 Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání a řešení staveb. Zbývající část plochy pozemku p. č. 44/1, která není v územním plánu zahrnuta do plochy A1 je určena k využití jako plocha zemědělská.

7. CELKOVÝ POPIS NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ

7.1 Celkové urbanistické řešení

Urbanistické řešení vychází z požadavků žadatele (vlastníka dotčeného pozemku) při současném respektu ke stávající urbanistické struktuře navazující zástavby, tvořené převážně izolovanými a řadovými rodinnými domy a možnostech napojení na stávající komunikační síť a na technickou infrastrukturu.

Předmětná plocha A1 je v souladu s výše uvedenou regulací navržena k využití částečně pro bydlení (dle platného ÚP hlavní využití) a částečně k využití pro sídelní zeleň.

K bydlení je v jihovýchodní části předmětné plochy navržen jeden rodinný dům o třech bytech, popřípadě tři řadové domy o jednom bytě. Zbytek plochy A1 (vyjma pozemku uvedeného domu pro bydlení a pro potřebné komunikace), tedy zejména severozápadní část plochy A1 je navržena k využití pro sídelní zeleň – zahrady a sady.

Dopravní napojení řešeného území je navrženo novou přístupovou komunikací s obratištěm na pozemku žadatele (vlastníka) vyhovujícím požadavkům pro otáčení hasičské techniky a pro svozové vozy, napojenou na stávající pozemní komunikaci ve vlastnictví obce na pozemku p. č. 3553 (druh pozemku ostatní plochy, způsob využití ostatní komunikace). Předpokladem uvedeného řešení je úprava stávající účelové komunikace na pozemku p. č. 3553 tak, aby splňovala požadavky na pojezd hasičské techniky a svozové vozy. Více viz dále kapitola 4.3 koncepce veřejných prostranství.

7.2 Koncepce řešení technické infrastruktury

a) vodovod

Touto studií je navrženo napojení plochy A1 na veřejný vodovod prodloužením stávajícího veřejného vodovodu, ukončeného na pozemku p. č. 33/34, přes pozemky p. č. 3553 a dále 44/1 k ploše A1, kde bude budou napojeny nové přípojky k rodinnému domu/rodinným domům.

Bilance potřeby vody

a) za den

3 domy (byty) x 4 osoby x 150 l/os/den	1 800 l/den
$Q_{24.m} = 1\,800 \times 1,50$	2 700 l/den
$Q_{h.max} = (Q_{24.m} : 24) k_{h.max} = (2\,700 : 24) 5,9$	663,8 l/h

b) za rok (podle vyhlášky č.428/2001)

3 domy (byty) x 4 osoby x 35 m ³ /os. rok	420 m ³ /rok
Q_{rok}	420 m ³ /rok

b) kanalizace

Dešťové vody budou vsakovány v souladu s platnou legislativou na pozemku/pozemcích rodinného domu/rodinných domů. Odvedení splaškových vod je navrženo do stávající veřejné kanalizace procházející přes pozemek p. č. 44/1, severně od řešené plochy A1. Bilance splaškových vod odpovídá potřebě pitné vody, viz výše.

c) zásobování elektrickou energií

Napojení řešené plochy A1 bude provedeno v souladu s řešením navrženým v územním plánu z trafostanice TS NETŘEBICE 3 na pozemku p. č. 44/1, přípojková skříň bude umístěna

v oplocení na rozmezí navrženého stavebního pozemku pro stavbu rodinného domu/rodinných domů. Vedení el. energie bude umístěno pod zem.

Bilance potřeby elektrické energie

	Instalovaný příkon /kW/
3x ubytovací jednotka, á 23 kW, včetně tepelného čerpadla (12kW) pro každý byt	69
Společná spotřeba – osvětlení, zásuvky	1
Rezerva, ostatní	6
Celkem	76

Vzájemná soudobost:	0,8
Soudobý příkon uživatele :	60,8 kW
Výpočtový proud ($\cos \varphi = 0,95$):	88 A
Hlavní jistič před elektroměrem:	100 A /3F

60,8 kW = soudobý příkon zařízení *24 hodin denně *0,2 soudobost denní *365 dní v roce= 106.520 kW

Předpokládaná roční spotřeba: 106 MWh/rok

d) zásobování plynem

Zásobování navrženého rodinného domu/rodinných domů na ploše A1 plynem není touto územní studií předpokládáno.

e) elektronické komunikace

Nová výstavba v předmětné ploše A1 bude napojena na síť elektronických komunikací rozšířením stávající veřejné sítě.

f) Veřejné osvětlení

Podél stávající účelové komunikace na pozemku p. č. 3553 i nové účelové komunikace na pozemku p. č. 44/1 bude v souladu s požadavkem § 25 vyhl. č. 104/1997 Sb., kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích rozšíření stávajícího veřejného osvětlení. Rozšíření bude provedeno napojením ze stávajícího posledního sloupu. Osvětlení bude splňovat požadavky dle souboru norem ČSN EN 13201 Osvětlení pozemních komunikací.

7.3 Koncepce řešení veřejných prostranství

Touto územní studií je navrženo napojení řešené plochy A1 z jižní strany přes pozemek 44/1 na stávající pozemní komunikaci na pozemku p. č. 3553 (mimo řešenou plochu A1). Tato komunikace se v úseku délky cca 95 m předpokládá jako obousměrná, dvoupruhová komunikace s šířkou jízdních pruhů 2x3,0 m a jednostranným chodníkem š. 2,0m.

Navazující úsek s obratištěm pro IZS a svozové vozy je navržen jako obytná zóna šířky společného prostoru 6,50 m, obratiště pak 6,0 m. V rámci tohoto úseku jsou navržena 3 návštěvnická parkovací stání.

8. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ, PRO UMÍSTĚNÍ, PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ A ŘEŠENÍ STAVEB, OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ, VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A PRO OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ A PRO POŽÁRNÍ OCHRANU

V souladu s platným územním plánem a je řešená plocha A1 touto územní rozdělena do ploch:

- veřejného prostranství
- pro stavby rodinných domů,
- sídelní zeleně (zahrada, sad).

Platným územním plánem jsou na řešené ploše A1 stanoveny následující regulativy využití a základního prostorového uspořádání (uvedeny pouze regulativy relevantní vzhledem k předmětné ploše):

- podlažnost rodinných domů maximálně 2 NP, případně 1 NP + P, nebo 1 NP + ustupující 2. NP, možnost podsklepení a využití podkroví,
- výměra stavebních pozemků rodinných domů izolovaných, lokalizovaných ve vymezených zastavitelných plochách: minimálně 600 m²,
- zastavitelnost pozemků rodinných domů izolovaných, lokalizovaných ve vymezených zastavitelných plochách, budovami (zastavěná plocha budov k celkové výměře pozemku, v %): maximálně 35 %,
- charakter a objemy umísťovaných staveb nesmí zásadním způsobem narušovat krajinný ráz, měřítko krajiny a pohledové vnímání v kontextu se stávající stavební strukturou,
- nedojde ke vzniku nových stavebních dominant.

Touto územní studií jsou dále stanoveny následující regulativy prostorového uspořádání, popřípadě zpřesňuje výše uvedené stanovené územním plánem:

Plochy pro stavbu rodinných domů

- část stavebního pozemku schopná vsakování dešťové vody z celkové plochy pozemku činí nejméně v %: u samostatně stojícího rodinného domu 40 %, u řadového rodinného domu 30 %,

- minimální odstup rodinných domů (stavební čára) od uliční čáry je stanoven na 6,5 m, odstupy od ostatních částí hranice pozemku na 3,5 m,
- řadový dům smí mít jen jeden byt.

Plochy veřejného prostranství

Pro umístění a prostorové uspořádání účelové komunikace jsou stanoveny tyto podmínky:

- minimální šířka uličního prostoru bude 9,0 m,
- volné plochy v uličním prostoru budou vyhrazeny veřejné zeleni,
- vjezd do obytné zóny bude vybaven stavebně provedeným nájezdem a doplněn veřejným osvětlením,
- povrch obytné zóny bude proveden z kamenné nebo betonové dlažby.

Sítě technické infrastruktury

- Sítě technické infrastruktury budou umístěny v souladu s ČSN 73 6005 Prostorové uspořádání sítí technického vybavení

9. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ŘEŠENÉ PLOCHY Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ, VČETNĚ VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍ STUDIE S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE, ZÁSADAMI ÚZEMNÍHO ROZVOJE A S ÚZEMNÍM PLÁNEM

Řešená plocha A1 se nachází na severovýchodním okraji obce Netřebice, mimo hranice zastavěného území vymezené platným územním plánem obce (stav k 21. 7. 2017).

Předmětný záměr v řešené ploše A1 je v souladu s Politikou územního rozvoje (ve znění aktualizace č. 4) i se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje (ve znění aktualizace č. 7), kde je řešená plocha součástí rozvojové osy republikového významu OS6, v krajinném typu s předpokládanou vyšší mírou urbanizace, kam má směřovat urbanistický rozvoj především.

Předmětný záměr nevyvolá významnou dopravní zátěž dotčeného území. Dopravní napojení je uvažováno jižní strany ze stávající komunikace a dále přes pozemek p. č. 44/1. Po dokončení dálnice D3 se předpokládá možnost dalšího napojení ze severní strany ze silnice č. I/3, nicméně v této studii není uvažováno.

Na řešené ploše nejsou dostupné sítě technické infrastruktury, předpokladem navrženého využití plochy je rozšíření stávajících sítí technické infrastruktury.

Vyhodnocení souladu s územním plánem je provedeno v přehledu v rámci další kapitoly.

10. ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Územní plán obce Netřebice účinný dnem 6. 1. 2020 stanovuje následující podmínky pro pořízení:

Územní studie prověří zastavitelné plochy vymezené v Územním plánu a navrhne, v souladu s ustanoveními ÚP, v podrobnějším měřítku (zpravidla 1:1000, případně 1:500):

- urbanistické řešení (širší vazby, způsob zástavby, parcelace, veřejná prostranství,
- dopravní obsluha, vstupy a vjezdy na pozemky apod.),
- podmínky pro vymezení a využití pozemků, plošné a prostorové uspořádání a architektonické řešení (podmínky funkční, plošné, prostorové a architektonické),
- dopravu a koncepci technické infrastruktury (doprava motorová, doprava stacionární,
- doprava pěší, vodní hospodářství, zásobování teplem, zásobování elektrickou energií,
- veřejné osvětlení, shromažďování a likvidace odpadu apod),
- etapizaci – v případech, kdy to bude účelné.

Odborem životního prostředí, územního plánování a památkové péče MěÚ Kaplice bylo výše uvedené zadání na základě žádosti zpřesněno (čj. MěÚK/15982/2021 ze dne 21. 6. 2021).

Splnění požadavků zadání územní studie je vyhodnoceno v následujícím přehledu:

Požadavek	Vyhodnocení splnění požadavku
<p>Podmínky využití plochy:</p> <p>Hlavní využití:</p> <ul style="list-style-type: none">• stavby pro bydlení a pro občanské vybavení, situované v sídle Netřebice, v podmínkách, kdy není účelné členit území na plochy bydlení a plochy občanského vybavení a je nezbytné vyloučit stavby a zařízení snižující kvalitu prostředí <p>Přípustné využití:</p> <ul style="list-style-type: none">• stavby pro rodinnou rekreaci• dopravní infrastruktura• technická infrastruktura• veřejná prostranství• vodoteče a vodní plochy• sídelní zeleň <p>Podmíněně přípustné využití:</p> <ul style="list-style-type: none">• další stavby a zařízení (např. pro občanské vybavení, nerušící výrobu, skladování, služby apod.), které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují (např. hlukem, prachem nebo	<p>Požadavek je splněn. Územní studie navrhuje využití plochy A1 v souladu s platným územním plánem a dále dany způsob využití zpřesňuje.</p> <p>Umístění rodinného domu/rodinných domů je v souladu s hlavním využitím plochy (stavby pro bydlení).</p> <p>Umístění přístupové komunikace a technické infrastruktury, stejně jako využití pro sídelní zeleň (sad, zahradnictví) je v souladu s přípustným využitím.</p> <p>Územní studie přejímá podmínky prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu a dále je zpřesňuje, viz kap. 4.4.</p>

Požadavek	Vyhodnocení splnění požadavku
<p>organolepticky) užívání staveb a zařízení ve svém okolí, nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a svým charakterem a kapacitou nadměrně nezvyšují dopravní zátěž v území</p> <ul style="list-style-type: none">• v plochách pro výstavbu 3 a více rodinných domů musí být nejdříve vybudována a uvedena do provozu dopravní a technická infrastruktura• chráněná zástavba bude v konkrétních případech, kdy hluchnost prokazatelně překročí hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor, případně pro chráněný venkovní prostor staveb, stanovené příslušnými právními předpisy, např. nařízením vlády č. 272/2011 Sb., realizována pouze za podmínky zajištění ochrany před hlukem na úroveň požadovanou příslušnými právními předpisy, např. nařízením vlády č. 272/2011 Sb. <p>Nepřípustné využití:</p> <ul style="list-style-type: none">• činnosti, stavby a zařízení, snižující kvalitu prostředí v této ploše a v souvisejícím území (např. těžba, hutnictví, chemie, těžké strojírenství, asanační služby, zemědělská živočišná výroba apod.)• stavby ubytoven• výrobky plnicí funkci staveb, umožňující pobytovou rekreaci nebo bydlení (např. tzv. Mobilheimy)• fotovoltaické elektrárny umístované na terénu, větrné elektrárny• stavby bytových domů v zastavitelných plochách NETŘEBICE B1, B2, E2, F1• veškeré činnosti, stavby a zařízení, které vyvolávají negativní vlivy za hranicí svých pozemků ve vztahu k chráněné zástavbě a svým provozem a technickým zařízením překračují hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor, případně pro chráněný venkovní prostor staveb, stanovené příslušnými právními předpisy, např. nařízením vlády č. 272/2011 Sb.	

Požadavek	Vyhodnocení splnění požadavku
<p>Prostorové uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu:</p> <ul style="list-style-type: none">• podlažnost bytových domů:<ul style="list-style-type: none">○ stávající, nebo u nových staveb maximálně 3 NP, případně 2 NP + P, nebo 2 NP + ustupující 3. NP, možnost podsklepení a využití podkroví – nesmí být výrazně překročena výšková hladina stávající okolní zástavby• podlažnost rodinných domů:<ul style="list-style-type: none">○ stávající, nebo maximálně 2 NP, případně 1 NP + P, nebo 1 NP + ustupující 2. NP, možnost podsklepení a využití podkroví• podlažnost staveb pro rodinnou rekreaci:<ul style="list-style-type: none">○ maximálně 1 NP, případně 1 NP+ P, možnost podsklepení a využití podkroví• výměra stavebních pozemků rodinných domů izolovaných, lokalizovaných ve vymezených zastavitelných plochách: minimálně 600 m²• zastavitelnost pozemku rodinných domů izolovaných, lokalizovaných ve vymezených zastavitelných plochách, budovami (zastavěna plocha budov k celkové výměře pozemku, v %): maximálně 35 %• způsob zástavby ploch bude respektovat vymezená veřejná prostranství, ochranná pásma a veřejně prospěšné stavby, případně veřejně prospěšná opatření• vzdálenost nových staveb trvalého charakteru od okraje lesního pozemku: minimálně 25 m• charakter a objemy umísťovaných staveb nesmí zásadním způsobem narušovat krajinný ráz, měřítko krajiny a pohledové vnímání v kontextu se stávající stavební strukturou• nedojde ke vzniku nových stavebních dominant.	

Požadavek	Vyhodnocení splnění požadavku
<p>ÚS navrhne plošné a prostorové uspořádání pozemků a zástavby na nich. Stanoví zejména umístění stavební čáry a pravidla pro její uplatňování v DUR jednotlivých staveb rodinných domů. Podmínky prostorového uspořádání staveb jsou dány platným UP, takže US tyto podmínky pouze prověří a případně navrhne další (např. typy či sklony střech, orientaci hlavního střešního hřebenu apod.), které zpřísní zástavbu v dané lokalitě.</p>	<p>Požadavek je splněn. Územní studie navrhuje plošné a prostorové uspořádání v mezích daných územním plánem.</p> <p>Veškeré vymezené pozemky jsou navrženy tak, aby umožňovaly využití pro navrhovaný účel.</p> <p>Dopravní napojení je zajištěno navrženou přístupovou komunikací na pozemku p. č. 44/1, napojenou na stávající pozemní komunikaci na pozemku p. č. 3553.</p> <p>Umístění stavby rodinného domu/staveb rodinných domů je navrženo tak, aby bylo umožněno jeho/jejich napojení na sítě technické infrastruktury</p> <p>Navržené odstupy splňují urbanistické a architektonické požadavky, požadavky na denní osvětlení a oslunění a na zachování kvality prostředí i požadavky požární ochrany. Navržená hustota zástavby odpovídá stávající navazující zástavbě. Odstupy umožňují údržbu staveb a užívání prostoru mezi stavbami pro technická či jiná vybavení a činnosti, například technickou infrastrukturu.</p> <p>Dodržení požadovaných odstupových vzdáleností vycházejících zejm. z požadavků vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území je zajištěno navrženou stavební čarou, kdy nejmenší vzdálenost stavební čáry od stávající stavby rodinného domu je cca 21 m, vzdálenost průčelí budov od okraje vozovky přístupové komunikace jsou 6,5 m a vzdálenost od studny pro zálivku (povolena rozhodnutím čj. MěÚK/05235/2021) na pozemku p. č. 44/1 přesahuje 30 m.</p> <p>Další požadavky na odstupy z hlediska životního prostředí, hygienické, veterinární, ochrany povrchových a podzemních vod, státní památkové péče, bezpečnosti, civilní ochrany nebo prevence závažných havárií nejsou předmětným záměrem dotčeny.</p>
<p>Dopravní napojení a obsluha zastavitelné plochy Netřebice bude řešena v souladu s ÚP Netřebice. Řešení nově navrhovaných</p>	<p>Platným územním plánem je navrženo dopravní napojení plochy A1 přes severní část pozemku 44/7.</p>

Požadavek	Vyhodnocení splnění požadavku
komunikací musí být provedeno tak, aby jejich šířka a poloměry zatáček vždy umožnily průjezd těžké požární techniky, tedy v souladu s příslušnou legislativou a normami řešící problematiku dopravní infrastruktury v platném území.	<p><i>Pro umožnění napojení zastavitelné plochy NETŘEBICE A1 na stávající komunikační systém v sídle se Územním plánem vymezují navrhované Plochy veřejných prostranství v šíři min. 8 m na pozemku p. č. 44/7 (k. ú. Netřebice), při jeho severní hranici – viz grafickou část.</i></p> <p>S ohledem na reálnou dosažitelnost dopravního napojení je touto územní studií navrženo alternativní napojení přes jižní část pozemku 44/1 na stávající pozemní komunikaci (na pozemku p. č. 3553). Umístění přístupové komunikace na jižní části pozemku p. č. 44/1 je v souladu s využitím této plochy daným platným územním plánem – předmětná část pozemku je určena k využití jako plocha zemědělská, kde je:</p> <p><i>Přípustné využití:</i></p> <ul style="list-style-type: none">• <i>stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství, údržbu krajiny a myslivost</i>• dopravní infrastruktura• technická infrastruktura• veřejná prostranství• <i>přírozené a přírodě blízké ekosystémy – zejména ve formě mezí, remízků, doprovodné zeleně, zelených pásů apod.</i>• <i>vodoteče a vodní plochy</i> <p>Navržená přístupová komunikace splňuje svými parametry, provedením a způsobem připojení požadavky bezpečného užívání a bezpečného a plynulého provozu na přílehlých pozemních komunikacích. Uvedené řešení zamezuje zvýšení dopravní zátěže v zastavěném území jihozápadně od řešené plochy.</p>
Parkování a garážování vozidel bude řešeno na vlastních stavebních pozemcích jednotlivých rodinných domů, z důvodu zamezení parkování vozidel na veřejných komunikacích a prostranstvích.	Požadavek je splněn. Odstavná stání jsou navržena na pozemku rodinného domu/rodinných domů v dostatečném počtu dvou stání na každou bytovou jednotku v souladu s ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací. Návrhová stání jsou navržena na navržené přístupové komunikaci.

Požadavek	Vyhodnocení splnění požadavku
<p>Plocha bude napojena na veřejný vodovod. Konkrétní řešení bude navrženo, a posléze konzultováno a odsouhlaseno provozovatelem vodovodu, kterým je firma CEVAK a.s.</p>	<p>Požadavek je splněn. Platný územní plán k zásobování pitnou vodou stanovuje:</p> <ul style="list-style-type: none">• <i>Při realizaci staveb a zařízení v zastavitelných plochách vymezených Územním plánem bude vždy prověřena možnost napojení na vodovod pro veřejnou potřebu. Pokud bude toto napojení technicky možné a ekonomicky hospodárné (přičemž ekonomická hospodárnost má být posuzována na základě předpokládané finanční náročnosti zřízení a provozování připojení na vodovod pro veřejnou potřebu ve vztahu k celkové finanční náročnosti realizace celého konkrétního záměru provedení změn v území), budou stavby a zařízení napojeny na vodovod pro veřejnou potřebu. V lokalitách, kde není k dispozici vodovod pro veřejnou potřebu, bude řešeno zásobování vodou individuálně, v závislosti na místních podmínkách, avšak vždy v souladu s příslušnými právními předpisy, např. s vyhláškou č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, a s vyhláškou č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.</i>• <i>Ukládá se přednostně prověřit následující připojení zastavitelných ploch na vodovod pro veřejnou potřebu:</i><ul style="list-style-type: none">○ <i>Netřebice</i> <i>A1 – plochy smíšené obytné -z prodlouženého vodovodu jižně od vymezené plochy</i>... <p>K umístění vodovodu je dále stanoveno:</p> <ul style="list-style-type: none">• <i>Trasy sítě technické infrastruktury budou přednostně vedeny v plochách komunikací a veřejných prostranství.</i>

Požadavek	Vyhodnocení splnění požadavku
	<p>Napojení na vodovod je navrženo prodloužením stávajícího veřejného vodovodu, ukončeného na pozemku p. č. 33/34, přes pozemky p. č. 3553 a dále 44/1 k ploše A1., kde budou napojeny nové přípojky k rodinnému dom/rodinným domům.</p>
<p>Dle platného ÚP Netřebice by měla být daná lokalita odkanalizována pomocí vybudované kanalizace. ÚS tento způsob odkanalizování prověří a případně navrhne jiné lepší řešení. Konkrétní řešení bude navrženo, a posléze konzultováno a odsouhlaseno provozovatelem kanalizace.</p>	<p>Požadavek je splněn. Platný územní plán k odkanalizování stanovuje:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Sídlo Netřebice má vybudovanou jednotnou kanalizaci. Splaškové vody jsou odváděny jednotnou kanalizací na stávající ČOV. Čistírna je mechanicko – biologická s dvoustupňovou stabilizační nádrží. Na přítoku do ČOV je odlehčovací komora s odlehčením dešťových vod do recipientu. Územní plán navrhuje doplnění kanalizačního systému v sídle o navržené kanalizační stoky sloužící odvodu a likvidaci odpadních vod z vymezených zastavitelných ploch.</i> • <i>Při realizaci staveb a zařízení na zastavitelných plochách vymezených Územním plánem bude vždy prověřena možnost napojení na kanalizaci pro veřejnou potřebu. Pokud bude toto napojení technicky možné a ekonomicky hospodárné (přičemž ekonomická hospodárnost má být posuzována na základě předpokládané finanční náročnosti zřízení a provozování přípojení na vodovod pro veřejnou potřebu ve vztahu k celkové finanční náročnosti realizace celého konkrétního záměru provedení změn v území), nebude v rámci správních řízení povolováno odkanalizování staveb a zařízení do septiků a žump na vyvážení. V lokalitách, kde není k dispozici kanalizace pro veřejnou potřebu a ani</i>

Požadavek	Vyhodnocení splnění požadavku
	<p>není s její výstavbou počítáno, bude řešeno odkanalizování individuálně, v závislosti na místních podmínkách, avšak vždy v souladu s vyhláškou č. 268/2009 Sb. o technických požadavcích na stavby, a s vyhláškou č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění</p> <ul style="list-style-type: none"> Trasy sítí technické infrastruktury budou přednostně vedeny v plochách komunikací a veřejných prostranství. <p>Dešťové vody budou vsakovány v souladu s platnou legislativou na pozemku/ pozemcích rodinného domu/rodinných domů. Odvedení splaškových vod je navrženo do stávající veřejné kanalizace procházející přes pozemek p. č. 44/1.</p>
<p>Plocha bude napojena na rozvod elektrické energie ze stávající rozvodné sítě. Konkrétní řešení bude navrženo, a posléze konzultováno a odsouhlaseno provozovatelem této sítě, kterým je E.ON. Česká republika, s.r.o.</p>	<p>Požadavek je splněn. Platný územní plán k zásobování elektrickou energií stanovuje:</p> <p><i>Zásobování území obce Netřebice elektrickou energií bude stávající kmenovou linkou VN 22 kV „NETŘEBICE“.</i></p> <p><i>(2) Distribuce elektrické energie je zabezpečována sítí VN elektrických vzdušných vedení, ukončených trafostanicemi VN/NN poblíž míst spotřeby a v zastavěném území. Jedná se o trafostanice VN/NN:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> TS NETŘEBICE 3 - BTS do 400 kVA ... <p><i>(3) Potřeba elektrického příkonu, vyvolaná realizací staveb a zařízení, bude pokryta ze stávajících trafostanic VN/NN, z upravených stávajících trafostanic VN/NN a z trafostanice navržené územním plánem. U zastavitelných ploch budou energetické potřeby ře-</i></p>

Požadavek	Vyhodnocení splnění požadavku
	<p>šeny v návaznosti na jednotlivé konkrétní záměry s provozovatelem energetické soustavy.</p> <p>(4) Trasy rozvodných sítí technické infrastruktury pro elektroenergetiku budou přednostně vedeny v plochách komunikací a veřejných prostranství.</p> <p>Dále je stanoveno přednostní prověření možnosti napojení plochy A1 – plochy smíšené obytné – ze stávající trafostanice „TS NETŘEBICE 3“</p> <p>Napojení řešené plochy A1 bude provedeno v souladu s řešením navrženým v územním plánu z trafostanice • TS NETŘEBICE 3 na pozemku p. č. 44/1.</p>

11. ZDŮVODNĚNÍ NAVRŽENÉ KONCEPCE ŘEŠENÍ

Navržená koncepce řešení předmětné plocha A1 vychází z politiky územního rozvoje, nadřazené územně plánovací dokumentace a ze zpřesněného zadání územní studie.

Dále vychází z výsledků projednání záměrů žadatele se zástupci obce Netřebice a vlastníky dotčených pozemků z hlediska jejich reálné dosažitelnosti.

Návrh byl proveden s ohledem na minimalizaci negativních dopadů na dotčené území a zachování hodnot v území – urbanistických architektonických i krajinných.

12. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍ STUDIE A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI

Textová část územní studie obsahuje 21 listů.

Grafická část obsahuje (č. přílohy, název přílohy):

- 02 Výkres širších vztahů
- 03 Hlavní výkres
- 04 Výkres dopravní a technické infrastruktury