ÚZEMNÍ STUDIE HRADECKÁ

Město Telč

A. TEXTOVÁ ČÁST



Ing. arch. Michal Petr
2026.10.09 08:49:10
+02'00'

2026/08

ARCHUM ARCHITEKTI

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Objednatel:		**Město Telč**
	sídlo:	nám. Zachariáše z Hradce 10, 588 56 Telč
Pořizovatel:		**Městský úřad Telč** Odbor rozvoje a územního plánování
Osoba splňující kvalifikační předpodklady:		Ing. arch. Lukáš Pivonka
Zpracovatel:		**ARCHUM architekti s. r. o.**
	sídlo:	Oldřichova 299/23, 128 00 Praha 2 – Nusle
	datová schránka:	dx9x8vd
	IČ:	018 94 871
	DIČ:	CZ 018 94 871 (plátce DPH)
oprávněná osoba ve věcech smluvních a technických		Ing. arch. Michal Petr

AUTORSKÝ TÝM

urbanismus a architektura	**ARCHUM architekti**	
	Ing. arch. Michal Petr,	ČKA 04516
	Ing. arch. Šimon Vojtík, Ph.D.	ČKA
	Ing. arch. Barbora Havlíčková	
doprava	**Ing. Miroslav Kalina,**	ČKAIT
technická infrastruktura	**Atelier městského inženýrství s.r.o.**	
	Ing. Petr Hrdlička,	ČKAIT
krajina, životní prostředí	ARCHUM architekti s.r.o.	
koordinace specialistů	Ing. arch. Michal Petr	

POUŽITÉ PODKLADY

- Platný Územní plán Telč (úplné znění po Změně č. 1, 2, 3, 5, 6)
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon
- Vyhláška č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu

ÚVOD – OBSAH

A TEXTOVÁ ČÁST 4

A.1 vymezení řešeného území 4

A.2 podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků 5
A.2.1 podmínky pro využití pozemků – stavební a nestavební bloky 5
A.2.2 podmínky pro vymezení pozemků 5
A.2.3 vlivy podmiňující vymezení pozemků 7

A.3 podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb 7
A.3.1 podmínky pro využití pozemků A UMÍSTĚNÍ STAVEB 7
A.3.2 podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně urbanistických a architektonických podmínek 9

A.4 podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury 21
A.4.1 podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní infrastrukturu 21
A.4.2 podmínky pro napojení staveb na veřejnou technickou infrastrukturu 22

A.5 podrobné podmínky pro ochranu hodnot, charakteru území a krajinného rázu 23

A.6 podmínky pro příznivé životní prostředí a zelenou infrastrukturu 23
A.6.1 modrozelená infrastruktura [MZI] - hospodaření s vodou 23
A.6.2 ochrana životního prostředí během výstavby 25

A.7 vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit 25

A.8 podmínky pro požární ochranu 26

A.9 podmínky pro ochranu veřejného zdraví 26

A.10 SOULAD S JEDNOTNÝM STANDARDEM 27

B GRAFICKÁ ČÁST 28

A TEXTOVÁ ČÁST

A.1 VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území se nachází v rámci katastrálního území k. ú. Telč [765546] na západním okraji města podél ulice Hradecké.

Řešená plocha je vymezena na následujících dotčených parcelách nebo jejich částech:

7622/1, 680/1, 686/1,690, 691, 696, 704/1, 714/2, 714/3, 719/1, 719/2, 725/2, 730, 737, 745, 750, 760/2, 765/2, 773, 780, 789.

Pozn. uvedená čísla parcel odpovídají stavu katastru nemovitostí v době zpracování územní studie (09/2024).



Obrázek 1: Druh využití pozemků

Řešené území je platným ÚP Telč (úplné znění po změně č. 1, 2, 3, 5, 6) vymezeno jako zastavitelné plochy smíšené obytné s kódem lokality 008/2 a plochy přestavby s kódem lokality 008/4. Navíc je do řešeného území zahrnuta část pozemku ulice Hradecká, v územním plánu zařazená do ploch dopravní infrastruktury.

Řešené území se nachází na Starém Městě ve volném prostoru podél ulice Hradecká. Je doplněním dlouhé proluky v její severozápadní uliční frontě. Celková výměra je 1,826 ha.

A.2 PODROBNÉ PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ

Cílem územní studie je prostorová a provozní organizace nové smíšené obytné lokality – dořešení logické kompozice pozemků určených pro výstavbu objektů pro bydlení, občanské vybavení, nerušící výrobu, pro řešení veřejných prostranství obsluhujících jednotlivé stavební pozemky a umožňujících prostup do okolí a návrh veřejné zeleně - pás zeleně odstiňující zástavbu od frekventované komunikace a pás zeleně na rozhraní nové obytné lokality, nezastavěného území a stávající zástavby. ÚS stanovuje prostorové podmínky, urbanistické a architektonické požadavky na veřejné prostory i pro výstavbu objektů smíšeného obytného využití.

A.2.1 PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ POZEMKŮ – STAVEBNÍ A NESTAVEBNÍ BLOKY

Stavební blok je vždy ucelená část území, tvořená souborem pozemků (vč. částí pozemků), ohraničená uličním prostranstvím nebo krajinnou zelení a vymezená uliční čárou. Stavební bloky jsou určeny k zastavění stavbami.

Nestavební bloky jsou části řešeného území vymezené k nestavebním účelům (jako veřejné uliční prostory a plochy krajinné zeleně). Jedná se o prostor mezi uliční čárou a hranicí řešeného území. Nestavební bloky zahrnují plochu uličního prostoru, plochu veřejného prostranství se stezkou a plochy krajinné zeleně**,** s pobytovým a odpočinkovým charakterem zařízené odpovídajícími prvky veřejného prostoru a mobiliářem. Ve všech plochách jsou preferovány povrchy umožňující přímé vsakování dešťových vod.

A.2.2 PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ POZEMKŮ

Územní studie vymezuje a navrhuje následující plochy a pozemky:

- stavební bloky pozemků pro výstavbu vč. oplocení, ohraničené uliční čárou, rozdělené podrobněji na plochy A, B, C a D
- plochu uličního prostoru, plochu veřejného prostranství se stezkou, plochu pro parkoviště
- plochy krajinné zeleně, veřejně přístupné

Výše uvedené členění je patrné z grafické části územní studie, zejména z B.I.a Hlavního výkresu a B.II Koordinačního výkresu.

Souhrnný přehled funkčního využití řešeného území podle jednotlivých druhů zastoupených funkcí je uveden v následující tabulce:

způsob využití	výměra (m^2)	výměra (%)
stavební bloky (plochy A, B, C, D)	14 263	78
plocha uličního prostoru, plocha veřejného prostranství se stezkou, plocha pro parkoviště	3 069	17
plocha krajinné zeleně	923	5

Tabulka 1: Přehled funkčního využití řešeného území;

Stavební bloky

ÚS vymezuje dva stavební bloky (stavební blok 1 a stavební blok 2) o hloubce přibližně 60 m (od 56,4 m na východě po 65 m na západě). Mezi stavebními bloky je závazně vymezeno veřejné prostranství podél stezky. Na severozápadní a severovýchodní straně řešeného území, v kontaktu s nezastavěným územím, je závazně vymezen prostor pro veřejně přístupnou krajinnou zeleň o šířce min. 3 m. Jihozápadní strana stavebních bloků podél ulice Hradecké je navržena rovnoběžně s touto ulicí, případné nerovnosti hranic pozemků budou uliční čárou srovnány do roviny (jedná se přibližně o cca 0,2 m – bude upřesněno při geometrickém zaměření), aby oplocení podél ulice bylo rovné v jedné přímce. Drobné nerovné části pozemků před uliční čárou se stanou součástí uličního prostoru.

V rámci stavebních bloků vymezuje ÚS čtyři druhy ploch – A, B, C a D (graficky jsou vyznačené ve výkresu B.I, v textu podrobněji popsané níže). Při vymezování stavebních pozemků je nezbytné tyto druhy ploch brát v úvahu pro využitelnost nových pozemků.

V rámci čtyř druhů ploch jsou vymezeny plochy pro výstavbu A a B, kde je možné umístit nadzemní stavby (budovy). Plocha A je určena pro objekty smíšeného obytného využití, splňujícími územní studií upřesněné podmínky územního plánu v kap. A.3.1.1. Plocha B je vymezena na okrajích stavebních bloků v návaznosti na plochu A, kde je možné umístění pouze rodinných domů a jim odpovídajících doplňkových staveb (při vymezení stavebních pozemků částečně zasahujících také do plochy A). V rámci stavebních bloků je dále závazně vymezena plocha C – plocha zahrad s možností oplocení, ale bez možnosti výstavby nadzemních objektů (budov, doplňkových staveb apod.). Plochu D tvoří zbývající části stavebních bloků, kde je možné využití pro oplocení a pro zpevněné plochy, tato plocha však není určena pro výstavbu nadzemních objektů (budov, doplňkových staveb apod.).

ozn.	výměra (m^2)	využití
A	7 895	Výstavba objektů smíšeného obytného využití dle upřesnění územního plánu (RD, BD apod.)
B	532	Výstavba pouze RD a souvisejících doplňkových staveb
C	3 614	Zahrada s možností oplocení, liniové technické infrastruktury, bez možnosti výstavby nadzemních objektů (budov, doplňkových staveb apod.) a bez zpevněných ploch
D	2 222	Plocha s možností oplocení, zpevněných ploch, liniové a související technické infrastruktury, bez možnosti výstavby nadzemních objektů (budov, doplňkových staveb apod.)

Tabulka 2: Výčet ploch stanovených v rámci stavebních bloků

ÚS nevymezuje konkrétní stavební pozemky, ale určuje podmínky pro jejich vznik, využití a prostorové uspořádání. Při dělení a scelování pozemků je nezbytné dodržet podmínky územního plánu a přihlížet k podmínkám stanovených touto územní studií.

Stavební pozemky budou nově vymezeny tak, aby jejich velikost odpovídala charakteru zástavby k řešené lokalitě přiléhající a předpokládanému standardu pro bydlení a smíšené obytné využití, tj. o šířkách v rozmezí od 7 m pro řadové domy, od 10 m pro dvojdomy a koncové řadové domy, od 18 m pro individuální domy, do 42 m, měřeno na rozhraní stavebních bloků s ulicí Hradeckou, rovnoběžně se stavební čárou. Každý stavební pozemek bude přiléhat k ulici Hradecké.

Plocha pro parkoviště

Plocha pro parkoviště je označena písmenem P, určena je pro parkoviště. Předpokládá se, že parkoviště bude sloužit pro návštěvníky, kteří budou využívat stezku pro pěší a cyklisty vedoucí k centru města.

Plocha uličního prostoru

Pro uliční prostor jsou navrženy související pozemky ulice Hradecké. V rámci tohoto prostoru bude vybudován chodník a zelený pás se vzrostlými stromy, který může být přerušen parkovacími stáními nebo vjezdy.

Plocha veřejného prostranství se stezkou

Mezi stavebními bloky, vedle plochy pro parkoviště, je vybudovaná stezka pro chodce a cyklisty kolmo k ulici Hradecké, podél stezky je vymezeno veřejné prostranství. Veřejné prostranství podél stezky bude sloužit pro zeleň, stromořadí, mobiliář, pěší propojení k ploše parkoviště apod.

Plocha krajinné zeleně

Severozápadně a severovýchodně od stavebních bloků se závazně vymezuje plocha krajinné zeleně, veřejně přístupné, bez možnosti oplocení. Jedná se o prostor mezi nově navrženými stavebními bloky a volnou krajinou v rámci zastavitelných ploch vymezených územním plánem. Na severozápadě a severovýchodě je vymezen pás krajinné zeleně o šířce 3 m. Součástí tohoto prostoru bude liniová zeleň, stromořadí, tvořící přirozený přechod sídla do krajiny.

A.2.3 VLIVY PODMIŇUJÍCÍ VYMEZENÍ POZEMKŮ

» Ochranná a bezpečnostní pásma

Řešeným územím prochází ochranné pásmo podél dopravních staveb. Jedná se o OP silnice II. třídy II/406, ul. Hradecká, ve vzdálenosti 15 m od osy vozovky nebo osy přilehlého jízdního pruhu.

» Požadavky na maximální zábory zemědělského půdního fondu nebo pozemků určených k plnění funkce lesa (dočasné / trvalé)

V řešeného území se vyskytují pozemky, které podléhají ochraně ZPF a bude požádáno o jejich vynětí ze ZPF. Úhrnem se jedná o zábor cca 1,1 ha orné v I. třídě ochrany ZPF. Zábor je odůvodněn skutečností, že jeho rozsah je v souladu s nadřazenou ÚPD – ÚP Telč, kde je tato řešená plocha zastavitelná plocha smíšená obytná s označením 008/2 a 008/4.

» Technická infrastruktura
  - Stávající trafostanice
» Inženýrské sítě
  - Kanalizace
  - Vodovod
  - Vedení elektro – venkovní vedení 22 KV
  - Veřejné osvětlení
  - Radioreleový paprsek

V řešeném území se nacházejí inženýrské sítě, některé z nich je třeba respektovat, některé bude nutné přeložit (např. nadzemní vedení elektro).

A.3 PODROBNÉ PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB

A.3.1 PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ POZEMKŮ A UMÍSTĚNÍ STAVEB

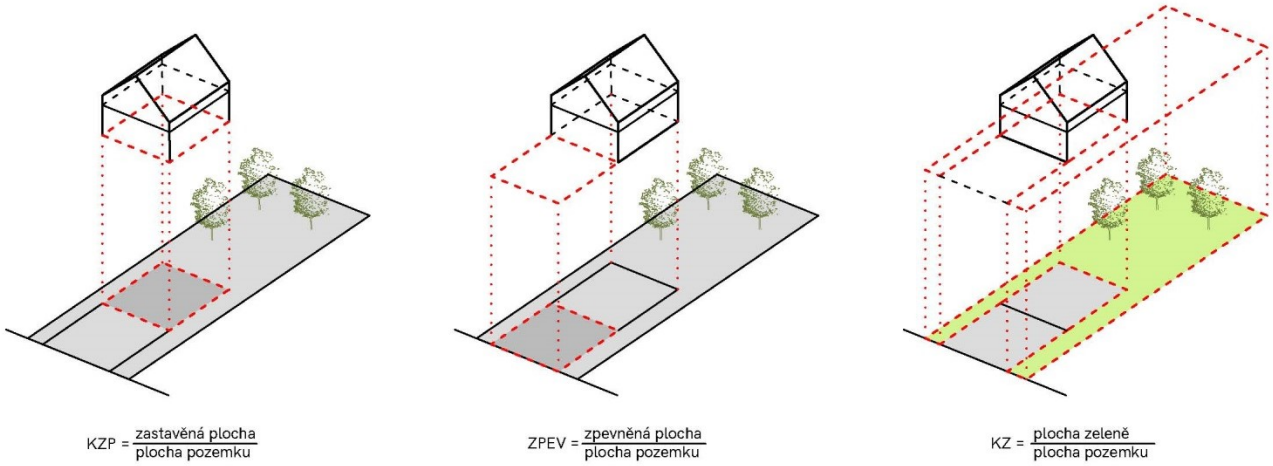
ÚS stanovuje následující podrobné podmínky pro využití pozemků v rámci stavebních bloků, které budou vztaženy vždy k jednotlivému budoucímu stavebnímu pozemku ve stavebním bloku. Jedná se o:

1 » **stanovení minimálního koeficientu zeleně [KZ] v rámci stavebního pozemku**

Koeficient zeleně určuje minimální podíl započitatelných ploch zeleně (tzn. ploch schopných vsakování dešťových vod) na pozemku. Započítává se výhradně zeleň na rostlém terénu v plochách nad 1m^2, zápočty jiných forem zeleně (např. zatravňovací dlaždice, popínané fasády, zeleň na střechách a pergolách) se neberou v úvahu.

2 » **stanovení maximálního koeficientu zastavění pozemku [KZP]**

Koeficient zastavění pozemku určuje maximální možný podíl zastavěné plochy pozemku (ve smyslu § 13 písm. o) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon), bez zpevněných ploch. Důvodem vyčlenění zpevněných ploch z KZP je jejich odlišný charakter z hlediska stanovení prostorové regulace.



Obrázek 2: Koeficienty

KZP a KZ jsou stanoveny pro každý jednotlivý pozemek s ohledem na jeho velikost.

Pro pozemek o velikosti do 1000 m^2 vč.	platí	**max. KZP 0,5** a	min. **KZ 0,5**.
Pro pozemek o velikosti nad 1000 m^2	platí	**max. KZP 0,4** a	min. **KZ 0,5**.

Do koeficientu zeleně lze započítat všechny části (plochy) stavebního bloku, tj. plochy A, B, C, D. Koeficient zpevněných ploch [ZPEV] není stanoven, při dodržení KZ a KZP je možné pro zpevněné plochy využít zbývající část stavebního pozemku.

A.3.1.1 DRUH A ÚČEL UMÍSŤOVANÝCH STAVEB

Převážná část řešeného území je v ÚP Telč definováno jako plocha smíšená obytná, v jihovýchodní části jako plocha přestavby 008/4, v severozápadní části jako plocha zastavitelná 008/2. Pouze okrajové části řešeného území, které jsou mimo navržené stavební bloky, jsou dle ÚP vymezeny jako plochy dopravní infrastruktury (pozemky ulice Hradecké) a plochy rekreace (pozemky nebo jejich části navazující na plochy smíšené obytné směrem do volné krajiny při severovýchodním okraji řešeného území. ÚS využití plochy smíšené obytné s ohledem na charakter lokality zpřesňuje následujícím způsobem:

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

hlavní využití

A) rodinné domy, oplocení jejich pozemků a s těmito domy související jednotlivé garáže pro vozidla skupiny 1 na jejich pozemcích;
B) ostatní stavby pro bydlení, kde minimálně 50 % potřeby součtu parkovacích a odstavných míst bude situováno v rámci objektu;
D) veřejná sportoviště a dětská hřiště sloužící potřebám území;
E) veřejná prostranství včetně sídelní zeleně;

přípustné využití

A) pozemky s trvalou vegetací bez primárního hospodářského významu zejména aleje podél komunikací, rozptýlená zeleň, meze, remízy apod;
B) revitalizační opatření toků a mokřadů;
C) pozemky ÚSES;
D) pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a mokřadů;
E) stavby veřejné technické a veřejné dopravní infrastruktury řešené v souladu s koncepcí územního plánu

podmíněně přípustné využití, přičemž stavby či zařízení uvedená níže lze do území umístit za podmínky prokázání, že jejich řešení (včetně zajištění nároků statické dopravy) je v souladu s požadavky na ochranu hodnot území, a že jejich provoz nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území, neohrozí jeho hodnoty a nepřiměřeně nezvýší dopravní zátěž v obytných lokalitách (o splnění těchto podmínek bude rozhodovat místně příslušný stavební úřad):

A) ostatní stavby pro bydlení;

M) oplocení pozemků, které neomezí průchodnost územím;
O) liniové a související stavby technické a dopravní infrastruktury;
P) odstavné a parkovací plochy pro vozidla skupiny 1 určené pro přímou obsluhu staveb nebo území, provozní a manipulační plochy určené pro přímou obsluhu staveb;
R) stavby a plochy pro ochranu území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní, stavby a plochy pro ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události, stavby a plochy pro evakuaci obyvatelstva a jeho ubytování, stavby a plochy pro záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace vzniklých při mimořádné události, plochy ochrany před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území, plochy nouzového zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií.

nepřípustné využití

stavby a zařízení, které nejsou uvedeny:
A) jako hlavní nebo přípustné v podmínkách využití ploch;
B) podmíněně přípustné a u kterých nebylo zároveň prokázáno splnění stanovených podmínek přípustnosti

V jižní části řešeného území, kde ÚS vymezuje plochu uličního prostoru, jsou územním plánem vymezeny plochy veřejných prostranství a stanoveny specifické podmínky, které ÚS zpřesňuje následujícím způsobem:

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Zajišťují základní funkce veřejného života města a zajišťují možnosti každodenní rekreace obyvatel města. Jsou určeny zejména pro využití ve prospěch ulic, podmíněně přípustné jsou zejména stavby dopravní a technické infrastruktury.

A.3.2 PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ ŘEŠENÍ STAVEB, KTERÉ NEJSOU ZAHRNUTY DO STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ URBANISTICKÝCH A ARCHITEKTONICKÝCH PODMÍNEK

A.3.2.1 URBANISTICKÉ A ARCHITEKTONICKÉ PODMÍNKY PRO ZPRACOVÁNÍ PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE A DOKUMENTACE PRO POVOLENÍ ZÁMĚRU

Architektonického a hmotového řešení staveb a jejich měřítko bude vycházet z kontextu stávající, v místě obvyklé, zástavby v lokalitě, požadavky na zástavbu jsou popsány v kap. A.3.2.2.

Územní plán pro lokalitu 008, do které je zahrnuta plocha přestavby 008/4 a zastavitelná plocha 008/2, v rámci kterých jsou územní studií vymezeny stavební bloky, stanovuje mimo jiné podmínky prostorového uspořádání, které územní studie upřesňuje.

Další regulativy:

Pro objekty chráněné ve smyslu zákona o ochraně veřejného zdraví při hlavních komunikacích I. a II. třídy je jejich výstavba podmíněna prokázáním nepřekročení hygienických limitů hluku, pro tyto chráněné objekty v následujících stupních řízení podle stavebního zákona. V případě nesouladu s legislativou na úseku ochrany veřejného zdraví není možno výstavbu chráněných objektů realizovat.

Návrh ÚS specifikuje obecné půdorysné uspořádání objektů, upravuje především intenzitu využití stavebních pozemků, jejich napojení na dopravní a technickou infrastrukturu. Dále ÚS stanovuje podrobné požadavky na hmotové, materiálová a barevná řešení. Oplocení stavebních bloků i stavebních pozemků je regulováno s ohledem na charakter území.

A.3.2.2 PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ ŘEŠENÍ STAVEB

Vymezení veřejných prostranství a stavebních a nestavebních bloků je definováno pomocí následujících regulativů:

Uliční čára je hranicí mezi stavebním blokem a veřejným uličním prostorem, veřejným prostranstvím podél stezky, plochou pro parkoviště nebo plochou krajinné zeleně. Při budoucím dělení a scelování pozemků bude uliční čára respektována rozdělením pozemků podle hranice uliční čáry.

Vymezení plochy pro umisťování staveb v rámci stavebních bloků je definováno pomocí následujících regulativů:

Stavební čáry pro umístění a prostorové řešení staveb:

Stavební čára **(stavební čára otevřená)** vymezuje polohu objektu vůči veřejnému prostranství. Hlavní stavba (stavba s převažujícím objemem) na ni musí ležet svou hranou po celé šířce (délce) stavby.

Čára je závazná bez tolerance.

Regulační čára **(stavební čára volná)** vymezuje polohu stavby vůči okolí stavebních bloků tak, že její půdorys nemusí čáru dodržet, nesmí ji však překročit směrem ven. Regulační čára je stanovena pouze na okrajích stavebních bloků. Na pozemcích uvnitř stavebních bloků (vč. budoucích nově vymezených pozemků), kde regulační čára stanovena není, se budou odstupy staveb řídit podle platných předpisů (vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, stavebního zákona apod.).

Čára je závazná bez tolerance.

Geometrie staveb

Půdorys staveb může být pouze pravoúhlého tvaru či z pravoúhlých tvarů složený. Geometrické tvary jsou navzájem ortogonálně uspořádány. Požadují se převážně jednoduché obdélné půdorysy, případně ve tvaru L, poměr stran obdélných půdorysů se doporučuje minimálně 2 : 3.

Výška staveb je stanovena na 2 nadzemní podlaží a obytné podkroví. Úroveň ±0,000 1.NP smí být umístěna max. 0,6 m nad průměrnou niveletou přilehlého terénu.

Minimální výška staveb – pro hlavní objekt je stanovena minimální výška 2 NP, přípustné je 1 NP a využité podkroví s nadezdívkou min. 1 m pod sedlovou střechou se sklonem min. 35°; nepřípustné je podkroví nižší, nepřípustné jsou přízemní objekty.

Maximální výška římsy a horní hrany atiky je 7 m. Maximální výška hřebene střechy je 11 m. U stavebního bloku 1 (severozápadní blok) je u hlavních staveb maximální výška horní hrany atiky plnohodnotného podlaží 7 m, maximální výška ustoupeného podlaží 10,5 m

Maximální výška a zastřešení doprovodných staveb a přístavků (vč. případného předstoupeného zádveří) bude 1 nadzemní podlaží.

Výšky staveb se počítají od průměrné nivelety přilehlého rostlého terénu.

Zastřešení bude provedeno sedlovou střechou v rozsahu nejméně nad 60 % zastavěné plochy každého zastřešeného objektu nad 40 m^2. U hlavních staveb na stavební čáře bude střecha sedlová, u vedlejších staveb do 40 m^2 zastavěné plochy bude střecha plochá nebo pultová. V rámci stavebního bloku 1 (severozápadní blok) je zastřešení u hlavních staveb připuštěno plochou střechou, podmínkou je minimální podlažnost 2 NP, u hlavních staveb je připuštěno nad plnohodnotným 2. NP jedno ustoupené podlaží, tj. podlaží, jehož obvodové stěny ustupují min. o 2 m od každé hrany vnější obvodové stěny budovy.

Sedlová střecha — Sklon sedlové střechy je 35° – 45°, bez valeb a polovaleb. Přesah střechy je max. 0,5 m před fasádu, doporučuje se však bez přesahu.

Vikýře jsou možné pouze jednoduché pultové, výška čelní stěny vikýře maximálně 1/3 výšky střechy, rozsah vikýřů nesmí přesáhnout více než polovinu šířky římsy střechy (vikýře se mohou nacházet nad méně než polovinou římsy střechy), vzdálenost krajních vikýřů od štítových stěn stavby minimálně 1 m.

Plochá střecha — je možná na bočních a zadních rizalitech objektu (např. půdorys písmene „L“) nebo jako zastření garáže nebo přístřešku pro parkování a na stavbách do 40 m^2, v rámci stavebního bloku 1 (severozápadní blok) také u hlavních staveb o výšce min. 2 NP.

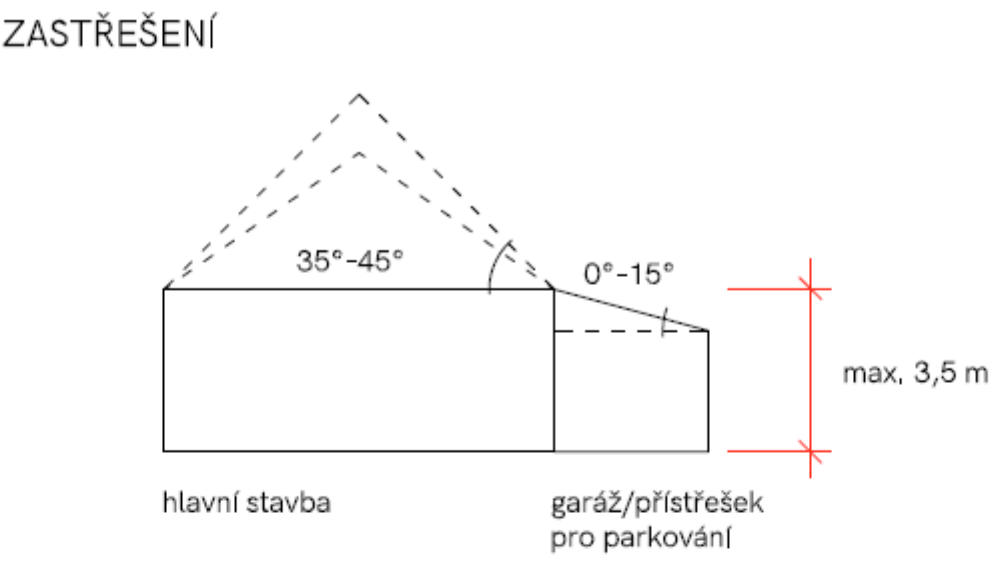
U všech plochých střech se doporučuje souvrství pro extenzivní zeleň.

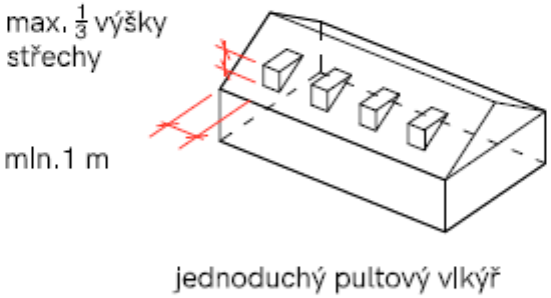
Pultová střecha — v maximálním sklonu 15° s přesahem střechy max. o 0,5 m před fasádu (či nosnou svislou konstrukci), doporučuje se však bez přesahu. Je možná na bočních a zadních rizalitech objektu (např. půdorys písmene „L“) nebo jako zastření garáže nebo přístřešku pro parkování a na stavbách do 40 m^2.

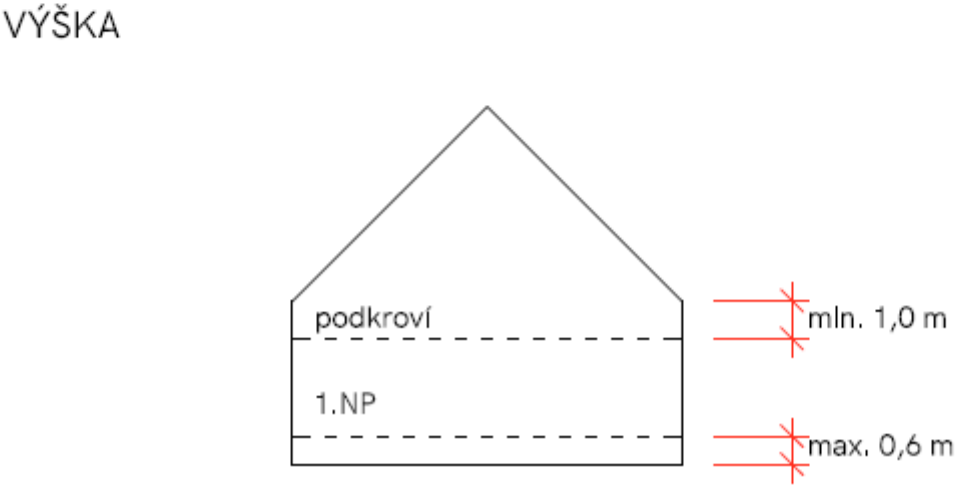
Nadezdívka v interiéru podkroví bude max. 1,2 m od čisté podlahy.

Střecha doprovodných staveb do 40 m^2 bude plochá nebo pultová.

Fasádní otvory mohou být pouze pravoúhlého tvaru s horizontální či vertikální orientací.







Obrázek 3: Geometrie staveb

GEOMETRIE A HMOTOVÉ ŘEŠENÍ STAVEB









Obrázek 4: Příklad staveb s vhodnou geometrií a hmotovým řešením





Obrázek 5: Příklad staveb s vhodnou geometrií a hmotovým řešením v rámci stavebního bloku 1 (severozápadní blok)

Garáže a přístřešky pro parkování

Garáže budou součástí objemu hlavní stavby nebo budou situovány v prostoru definovaném stavebními čarami.

Zastřešení přístřešků pro parkování je možné pouze plochou střechou nebo střechou pultovou o max. sklonu 15° a max. výškou včetně atiky 3,5 m nad průměrnou nivelitou přilehlého terénu.

Zastavěná plocha garáže a přístřešky pro parkování smí být max. 40 m^2 (stání pro dva osobní automobily).

Terénní úpravy

Směrem k hranici pozemku sousedící s uličním prostorem je nutné případný svažitý terén vyspádovat tak, aby výška podezdívky plotu, která zároveň vytváří opěrnou zídku, byla max. 0,5 m nad úrovní upraveného terénu uličního prostoru.

Oplocení

Oplocení do veřejného prostoru (v linii uliční čáry směrem k ulici Hradecké, dále směrem k ploše parkoviště a k ploše veřejného prostranství se stezkou)

Stavební pozemky budou oploceny. Oplocení bude umístěno v linii „uliční čáry" (v linii čáry „rozhraní stavebních a nestavebních bloků"). V případě řadových domů nebo budov vytvářejících převážně souvislou uliční frontu na stavební čáře, nemusí být oplocení směrem k ulici Hradecké umístěno, např. z důvodu parkování před objektem.

Podezdívka oplocení z pevných stavebních materiálů (neprůhledná část) může mít výšku maximálně 0,5 m nad upraveným terénem veřejného prostoru.

Oplocení musí být průhledné. Plné segmenty smí tvořit maximálně 40 % celkové plochy plotu a zbylá část plochy plotu musí splňovat průhlednost minimálně 30 %. Neprůhledné části oplocení nesmí omezovat rozhledové poměry navazujících komunikací, křižovatek, tzn., že nesmí být umístěny v rohových částech těch pozemků, které bezprostředně přiléhají ke křižovatce.

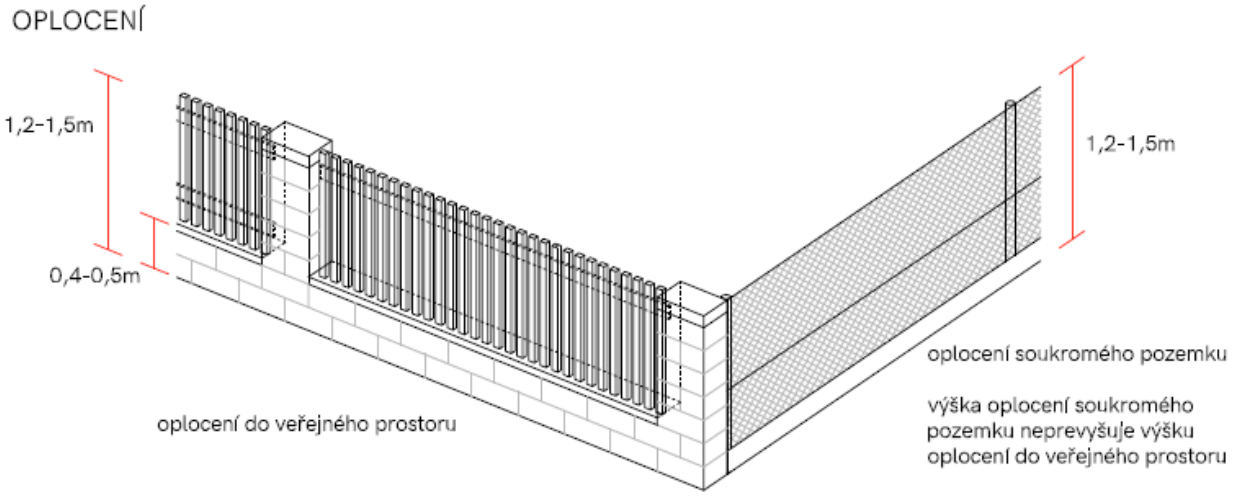
Výška oplocení (včetně podezdívky) je povolena v rozmezí 1,2-1,5 m nad upraveným terénem veřejného prostoru. Výška oplocení vůči terénu se posuzuje na středu jednotlivých polí oplocení.

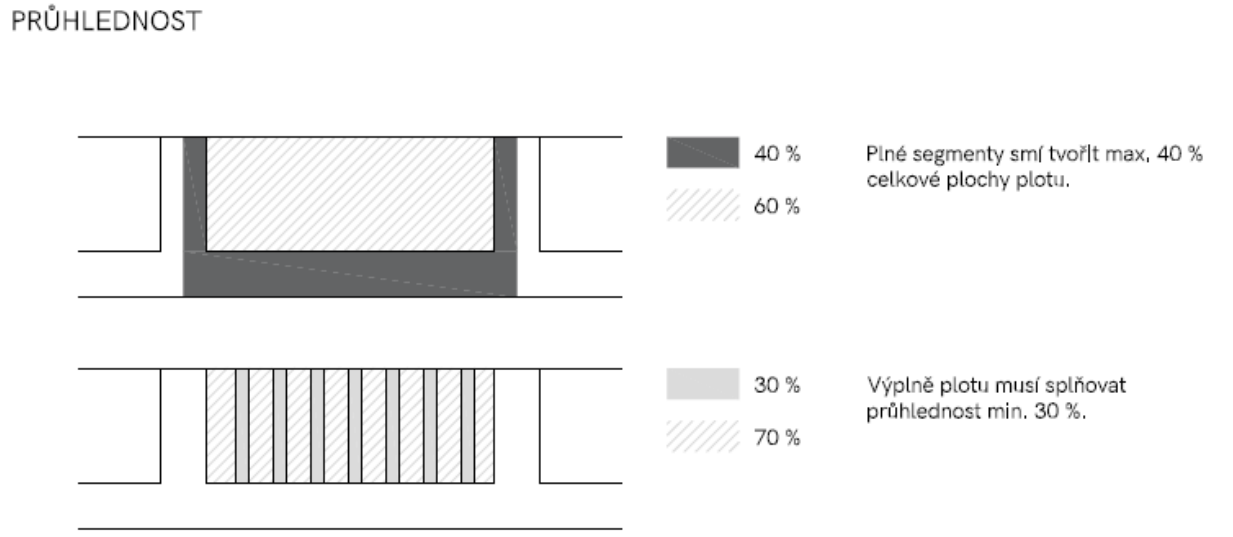
V rámci oplocení budou umístěny pilíře skříňových rozvaděčů.

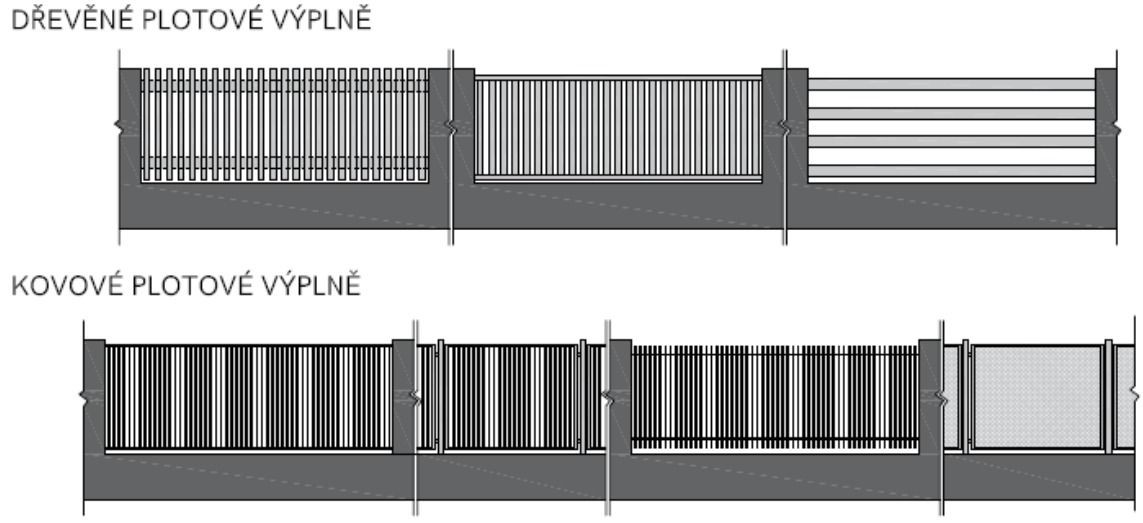
Oplocení směrem do volné krajiny (na rozhraní stavebního bloku a plochy krajinné zeleně) musí být průhledné v rozmezí 1,2-1,5 m. Podezdívka oplocení z pevných stavebních materiálů (neprůhledná část) může mít výšku maximálně 0,3 m nad upraveným terénem veřejného prostoru.

Oplocení mezi soukromými pozemky

Oplocení soukromého pozemku nesmí převyšovat oplocení do veřejného prostoru a do volné krajiny, bude provedeno podle požadavků v části **Oplocení do veřejného prostoru** nebo v části **Oplocení směrem do volné krajiny.**







Obrázek 6: Oplocení



Obrázek 7: Vhodné příklady oplocení do veřejného prostoru

Materiály

Fasády budou provedeny z následujících materiálů nebo jejich kombinací:

Omítka s malbou v odstínu bílém (např. RAL 9010, RAL 9001, nebo obdobném),

světle šedém (např. RAL 9002, RAL 9018, RAL 7047, nebo obdobném) nebo

světle béžovém, okrovém (např. RAL 1013, RAL 1015, nebo obdobném).

Dřevěný obklad v přírodní barvě.

Oplechování v přírodní nebo šedé barvě.

Kamenný obklad v přírodní barvě.

Fasádní obkladové desky v přírodní nebo šedé barvě.

Střešní krytina bude skládaná z tašek/šablon jednoduchého tvaru nebo plechová falcovaná v přírodních odstínech šedé, hnědé, hnědooranžové nebo červené barvy. U střech doprovodných staveb jsou možné krytiny z polykarbonátu nebo fólie v odstínech šedé barvy. U všech plochých a pultových střech se připouští vegetační střechy.

Fasádní otvory nebudou bílé plastové, vyloučeno je dělení pomocí nalepovacích příček (pásků).

Oplocení do veřejného prostoru (v linii uliční čáry směrem k ulici Hradecké, dále směrem k ploše parkoviště a k veřejnému prostranství podél stezky)

Podezdívka bude provedena z následujících materiálů:

z betonových tvarovek s hladkými pohledovými stranami

z přírodního kamene

z gabionů

Výplň bude provedena z následujících materiálů:

z dřevěných latí horizontálně nebo svisle (šikmo je nepřípustné)

z pletiva

z 2D nebo 3D plotových dílců ze svařovaných drátů

z tahokovu

z pororoštu

Oplocení musí být průhledné, plné segmenty mohou tvořit max. 40 % celkové plochy plotu a zbylá část plochy plotu musí splňovat průhlednost min. 30 %. Nepřipouští se dodatečné zneprůhlednění oplocení pomocí přidaných prvků, např. tkanin, sítí, textílií, fólií, PVC ochranných pásů, rohoží, umělé zeleně apod. Zneprůhlednění oplocení se připouští pomocí živých popínavých rostlin.

Oplocení směrem do volné krajiny bude průhledné, bude provedeno z pletiva osazeného na sloupky, případně z průhledných plotových dílců ze svařovaných drátů, s možností podhrabových desek či podezdívek o výšce max. 30 cm. Doporučený odstín je antracitová šedá (např. RAL 7016), tmavě zelená nebo přírodní odstín pozinku. Nepřipouští se dodatečné zneprůhlednění oplocení pomocí přidaných prvků, např. tkanin, sítí, textílií, fólií, PVC ochranných pásů, rohoží, umělé zeleně apod. Zneprůhlednění oplocení se připouští pomocí živých popínavých rostlin.

Oplocení mezi soukromými pozemky bude provedeno podle požadavků v části **Oplocení do veřejného prostoru** nebo v části **Oplocení směrem do volné krajiny.**

A.3.2.3 PODMÍNKY PRO ŘEŠENÍ VEŘEJNÝCH PROSTORŮ

Plocha uličního prostoru

Umístění chodníku, výsadbového pásu se stromy, vjezdů, technické infrastruktury a parkovacích stání bude navrženo v podrobnější dokumentaci. V uličním prostoru ulice Hradecké se požaduje:

- Podél ulice Hradecké bude v řešeném území navržen chodník.

- Vymezit výsadbový pás (uliční zeleň se stromy) o šířce min. 1 m. Mezi stromy budou umístěny vjezdy na budoucí pozemky a nezbytná parkovací stání v ulici. Návrh výsadbového pásu musí být navržen a proveden tak, aby respektoval prostorové uspořádání sítí technické infrastruktury.
- V uličním prostoru budou vedeny sítě technické infrastruktury. Prostorové parametry sítí technické infrastruktury musí být navrženy a provedeny tak, aby respektovaly ochranu stromů, porostů a vegetačních ploch.
- Před každým stavebním blokem je nezbytné zajistit předpisy požadovaný počet parkovacích stání (vč. stání pro invalidy). Parkovací stání v uličním prostoru mimo stavební bloky nelze započítávat do počtu stání vyplývajícího z požadavků konkrétních staveb.
- Hospodaření se srážkovými vodami musí být navrženo a provedeno s ohledem na propojení srážkové vody s vegetací, je-li to technicky možné.

Plocha krajinné zeleně

Mezi stavebními bloky a volnou krajinou se požaduje vytvořit pás krajinné zeleně, veřejně přístupné. Vymezení a realizace pásu krajinné zeleně je závazné. Pozemky pro tento pás budou odděleny od pozemků ve stavebních blocích i od pozemků navazující volné krajiny. V rámci plochy krajinné zeleně bude vysázena nejméně jednořadá liniová zeleň přírodního charakteru v místě původní a přirozená. V rámci liniové zeleně bude vysazeno stromořadí, doplněno vyššími keři. Spon mezi stromy ve stromořadí bude maximálně 10 m. V ploše krajinné zeleně nebudou umisťovány stavby (kromě nezbytné liniové technické infrastruktury), objekty, zařízení, skládky, komposty apod. Požaduje se vytvořit a udržovat příznivé pohledy na sídlo a hodnotný krajinný ráz.

Plocha pro parkoviště

Východně od napojení stezky pro pěší a cyklisty na ulici Hradeckou je vymezena plocha pro parkoviště, s označením P. Parkoviště bude sloužit pro návštěvníky města, využívající stezku pro pěší a cyklisty vedoucí k centru města. Součástí plochy pro parkoviště může být také zeleň, motorové a bezmotorové komunikace, technická infrastruktura, mobiliář, zastřešená stavba do 25 m^2 zastavěné plochy a 5 m výšky, sloužící pro návštěvníky nebo potřeby parkoviště (např. hygienické zařízení pro veřejnost).

Materiály

Komunikace pro motorová vozidla v případě potřeby se předpokládá živice, příp. dlažba.

Chodník se doporučují provést z následujících materiálů:

Kamenná dlažba, žulové kostky

Betonová dlažba

Stezka je již vybudována z dlažby, případné další stezky a pěšiny se doporučují provést z následujících materiálů:

Mlatový povrch

Štěrk

Dlažba

Živice

Kůra

Bez úprav – pravidelně sekaný trávník

Vjezd na stavební pozemky se doporučuje provést z dlažby se širokou spárou.

Parkovací stání se doporučují provést z dlažby se širokou spárou.

Uliční zeleň Stromy v uličním prostoru - doporučuje se vysazovat druhy odolné proti suchu a mrazu, přednostně druhy v místě původní.

Zeleň okolo stromů – doporučuje se trávník nebo půdopokryvné trvalky (např. barvínek, plicník, mateřídouška), v případě potřeby jsou možné stromové mříže.

Krajinná zeleň Stromy – v pásu krajinné zeleně se doporučuje vysazovat druhy odolné proti suchu a mrazu, přirozeného vzhledu a výskytu v krajině (ne okrasné kultivary, ne jehličnany a stálezelené druhy), např. javory nebo ovocné stromy (jabloň, třešeň, ořešák, hrušeň, slivoň, jeřáb apod.).

Keře – doporučuje se vysazovat keře přirozeně se vyskytující v krajině – např. trnka, líska, bez, dřín, klokoč, vrba jíva.

MATERIÁLY STAVEB



Obrázek 8: Příklady vhodných materiálů

BAREVNOST

✓ přírodní tóny barev



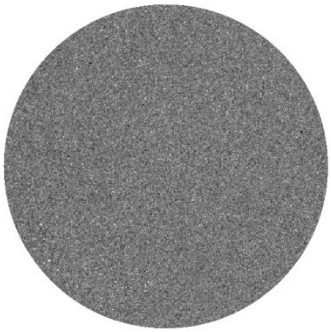
✗ nepřijatelné křiklavé a syté barvy



Obrázek 9: Vhodné vs NEvhodné příklady barevnosti

MATERIÁLY VE VEŘEJNÉM PROSTORU

POCHOZÍ A POJÍŽDĚNÉ



asfalt



stípané žulové odseky



štípaná žulová dlažba
(10x12 cm)



MZK s vápencovu krycí vrstvou

ZELEŇ



sečený trávník



trávník - luční směs



keře / živé ploty

Obrázek 10: Příklady materiálů ve veřejném prostoru

A.4 PODROBNÉ PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

A.4.1 PODMÍNKY PRO NAPOJENÍ STAVEB NA VEŘEJNOU DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURU

A.4.1.1 DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ LOKALITY:

Lokalita je dopravně napojena přímo ze stávající komunikace II/406 v ulici Hradecká, vedoucí podél jihozápadního okraje řešeného území. Jednotlivé stavební pozemky budou napojeny na tuto komunikaci pomocí sjezdů. Respektována je vybudovaná stezka pro bezmotorovou dopravu odbočující z komunikace II/406 přibližně uprostřed řešeného území směrem na severovýchod. U stezky je navržena plocha veřejného prostranství se stezkou, mimo jiné pro pěší spojení mezi stezkou a parkovištěm.

Vzhledem k velikosti řešeného území a k charakteru plánovaného záměru je objem dopravy generované tímto záměrem minimální.

Příčné uspořádání komunikací pro pěší:

Chodník podél řešené lokality v ulici Hradecká bude řešen dle ČSN 73 6110. Návrh bude v souladu s vyhláškou č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb.

A.4.1.2 POSOUZENÍ ROZHLEDOVÝCH POMĚRŮ:

Veškerá napojení budou řešena jako samostatné sjezdy připojující na silnici II. třídy místa ležící mimo silnici II. třídy formou tzv. chodníkových přejezdů dle ČSN 736110 Z1. Na ploše takto vymezeného rozhledového trojúhelníka nesmí být žádné překážky vyšší než 0,75 m nad úrovní jízdního pruhu/pásu i sjezdu. Přípustné jsou ojedinělé překážky o šířce ≤ 0,15 m a ve vzájemné vzdálenosti > 10 m (veřejné osvětlení, dopravní značení, strom).

Dovolená rychlost na komunikaci s předností v jízdě je 50 km/h:

- délky rozhledových trojúhelníků Dz= 35 m

A.4.1.3 DOPRAVA V KLIDU:

Odstavná stání pro jednotlivé RD, BD a další objekty budou řešena v rámci vlastního pozemku. Minimální počet stání je:

Odhadovaný počet bytů/RD je 38 á 3 lidé na byt/RD, celkový předpokládaný počet obyvatel 114:

*N = Po * ka * kp = (114/20)*1,25*1 = 8 parkovacích stání*

Po *základní počet parkovacích stání podle článku 14.1.12*
Obytné okrsky = 20 obyvatel na 1 parkovací stání
Ka *součinitel vlivu stupně automobilizace = 1,25 (dle počtu obyvatel/vozidel 2019)*
Kp ***součinitel redukce počtu stání (tabulka 30) = 1,0***

Jednotlivá parkovací stání budou navržena dle ČSN 73 6056 pro kategorii osobních vozidel. Předpokládají se podélná parkovací stání.

Dle vyhlášky č. 398/2009 Sb. musí být vyhrazeno 1 stání pro vozidla přepravující osoby těžce pohybově postižené. Takovéto stání musí mít rozměry 7,0 x 3,5 m a musí být napojeno na chodník bezbariérově.

A.4.2 PODMÍNKY PRO NAPOJENÍ STAVEB NA VEŘEJNOU TECHNICKOU INFRASTRUKTURU

A.4.2.1 ODKANALIZOVÁNÍ ÚZEMÍ

V ulici řešeného území je vybudována veřejná splašková kanalizace. Připojení lokality bude provedeno pomocí přípojek z ulice Hradecké. Na každém stavebním pozemku bude vybudována čerpací šachta a přípojky tlakové kanalizace. Čerpací šachta bude součástí každého pozemku.

Výpočet množství splaškových vod – viz Výpočet množství potřeby vody.

A.4.2.2 ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

V ulici řešeného území je vybudován veřejný vodovod. Vodovodní řad je také veden odbočením severojižním směrem přes pozemek 719 v k. ú. Telč dále do území do ulice Slavatovská. Připojení lokality bude provedeno pomocí přípojek z ulice Hradecké. Na stávající vodovodní řad budou napojeny vodovodní přípojky pro jednotlivé stavební pozemky. Za odbočkou z hlavního řadu bude osazeno šoupátko se zemni soupravou a dále bude vedeno potrubí na jednotlivé stavební pozemky a bude ukončeno vodoměrnou šachtou s vodoměrnou sestavou.

Výpočet množství potřeby vody:

Počet bytů (rodinných domů):	38 bytů (RD)
Předpokládaný počet obyvatel:	3 os/RD
Průměrná spotřeba vody (na 1 osobu a den):	97 l/s/den
Spotřeba vody denní celkem (l/den)	**11 06 l/den**
Spotřeba vody denní celkem (m^3/den)	**11,06 m^3/den**
$Q_{max\ denní}$ (maximální denní spotřeba vody)	
Spotřeba vody denní celkem (m^3/den)	11,06 m^3/den
Koeficient	1,25
$Q_{max\ denní}$ (max. denní spotřeba vody)	**13,83 m^3/den**
$Q_{max\ hod}$ (maximální hodinová spotřeba vody)	
$Q_{max\ hod}$ = 13,83 / 24 x 1,8 =	**1,04 m^3/h (=0,29 l/s)**
Roční množství spotřeby vody	
Spotřeba vody celkem (m^3/den)	11,06 m^3/den
Počet dnů	350,00
Roční množství spotřeby vody	**3 871 m^3/rok**

A.4.2.3 ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

V ulici řešeného území je veden STL plynovod. Ze STL plynovodního řadu budou vysazeny jednotlivé odbočky pro napojeni STL plynovodních přípojek k jednotlivým pozemkům. STL plynovodní přípojky budou u objektu ukončeny v kiosku hlavním uzávěrem plynu HUP ve sdružených pilířích s RE, SP. V kiosku bude osazen hlavní uzávěr plynu pro objekt a regulátor tlaku plynu. V budoucích objektech (RD apod.) se jedná o zásobování plynem plynových kotlů. Každý pozemek bude mít vlastní plynoměr. Je třeba, aby odstupové vzdálenosti od ostatních sítí splňovaly požadavek ČSN.

Předpokládané navýšení stávajícího odběru zemního plynu:

Počet nových odběrů:	38 bytů (rodinných domů)		
Předpokládané spotřebiče:	plynový kotel (9,1-24 kW)	odběr ZP:	až 2,8 m^3/h
	plynový sporák	odběr ZP:	cca 1,2 m^3/h

Předpokládané spotřebované množství ZP za rok na byt (RD):

Vaření	150 m^3/rok
Vytápění (32,5 MWh/rok)	3617 m^3/rok

Ohřev TUV: (6,9 MWh/rok) 767 m^3/rok

Celkové roční předpokládané množství zemního plynu:

38 x (150+3617+767) = **172 292 m^3/rok**

Koeficient současnosti pro vytápění: $k_1 = 1/12^{0,1} = 0,780$

Koeficient současnosti pro vaření: $k_2 = 1/\ln(12+16) = 0,300$

Předpokládaný maximální hodinový odběr:

38 x (2,5x0,78+1,2x0,3) = **87,78 m^3/h**

(za předpokládaného střídání vytápění výkonem cca 17 kW v při nejnižších venkovních teplotách s přednostním zásobníkovým ohřevem TUV na plný výkon).

A.4.2.4 ROZVODY SILNOPROUDU, TRAFOSTANICE, ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTŘINOU

V současné době se v řešeném území nachází sloupová trafostanice a venkovní vedení 22 kV. U trafostanice se předpokládá její změna.

A.5 PODROBNÉ PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT, CHARAKTERU ÚZEMÍ A KRAJINNÉHO RÁZU

Pro příznivý přechod sídla do krajiny je navržen pás krajinné zeleně mezi nově navrženými stavebními bloky a nezastavěným územím. V rámci stavebních bloků se mezi prostorem pro umístění staveb ohraničeným stavební a regulační čárou a volnou krajinou navrhuje plocha zeleně soukromé (C) s možností oplocení, ale bez možnosti výstavby nadzemních staveb, která rovněž žádoucím způsobem podpoří přirozený přechod sídla do krajiny a vnímání sídla při vstupu do města a z dálkových pohledů.

Podmínky ochrany krajinného rázu jsou dále popsány v kap. A.3.2.2, A.3.2.3 a A.3.2.

A.6 PODMÍNKY PRO PŘÍZNIVÉ ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A ZELENOU INFRASTRUKTURU

A.6.1 MODROZELENÁ INFRASTRUKTURA [MZI] - HOSPODAŘENÍ S VODOU

TEZE:

Opatření v rámci veřejných prostranství

Obecný přístup:

- maximum vzrostlé zeleně, alejové stromy, boskety – přenášejí stín, zlepšují klima, ochlazují území, systémovou infrastrukturou, prokořenitelnými prostory a retencí pomáhají vsaku srážkových vod. Zároveň tento princip nevytváří bariéry využití prostoru (oproti plošným výsadbám či trávníku, který je náročný na údržbu – seč, zálivka x spálený v létě), naopak tvoří zastíněný příjemný veřejný prostor pod korunami,
- **zakládání nových parkových ploch v území,**
- **kultivace uličního prostoru, zatížených křižovatek,**
- **zvýšení kvality života v území, zvýšení socioekonomického efektu.**

Ve veřejném prostoru jsou preferovány materiály propustné pro dešťové vody. Tak kde to není možné (např. vozovka apod.) se předpokládá, že plochy budou spádovány do míst, kde se vsak možný je.

V zeleném pásu v ulici bude navrženo stromořadí. Mezi stromy bude možné realizovat vjezdy ke stavebním pozemkům a parkovací stání. V případě potřeby je možné jednotlivé stromy posunout podél komunikace. V rámci šířky jednoho stavebního pozemku se doporučuje výsadba alespoň jednoho stromu.

Opatření na stavebních pozemcích

Na všech stavebních pozemcích budou realizována opatření zajišťující nulovou bilanci dešťové vody, tzn. veškerá dešťová voda bude shromažďována na pozemku a následně využita k závlaze nebo druhotně využita nebo vsakována na pozemku.

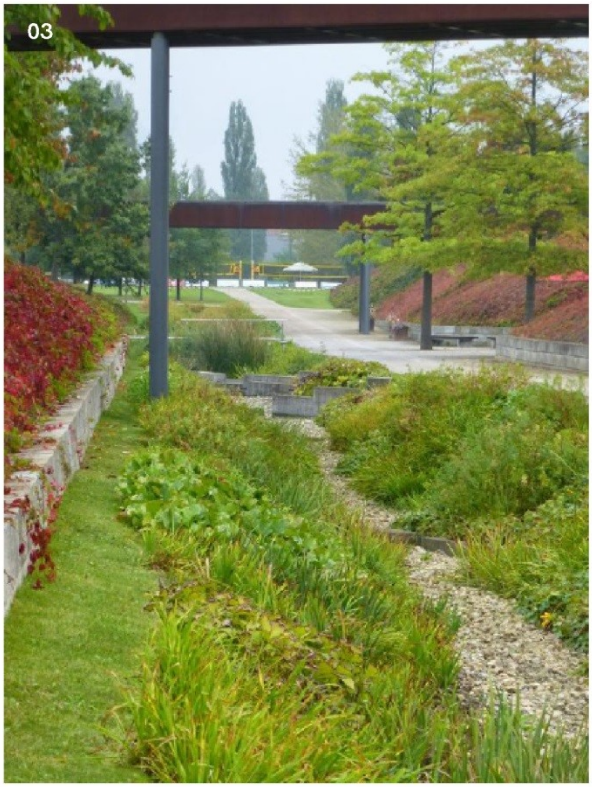
VSAKOVACÍ ZELENÝ PÁS

01 parková úprava umožňující zachycení a vsak dešťové vody pro přívalovém děšti

02, 03, 04 zelený pás se vsakovacím systémem zajišťující vsak vody a s vysazenými rostlinami, které zabrání prosychání pásu









Obrázek 11: Příklady zeleně ve vsakovacích pásech

A.6.2 OCHRANA ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ BĚHEM VÝSTAVBY

V průběhu výstavby budou zohledněny následující vlivy, které mohou mít negativní důsledky na životní prostředí:

» Vliv na životní prostředí - ovzduší, hluk, voda

Během výstavby i provozu budovy budou dodrženy všechny požadavky platné legislativy České republiky a ČSN, zejména zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, zákon č.17/1992 Sb., o životním prostředí, nařízení vlády č. 148/2006 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, nařízení vlády č. 82/1999 Sb., kterým se stanoví ukazatele a hodnoty přípustného stupně znečištění vod, vyhl. č. 356/2002 Sb., kterou se stanoví seznam znečišťujících látek, obecné emisní limity, způsob předávání zpráv a informací, zjišťování množství vypouštěných znečišťujících látek, tmavosti kouře, přípustné míry obtěžování zápachem a intenzity pachů, podmínky autorizace osob, požadavky na vedení provozní evidence zdrojů znečišťování ovzduší a podmínky jejich uplatňování.

» Odpady

Při výstavbě budou použity materiály a technologie, které nezatěžují životní prostředí a neohrožují zdraví osob, dodavatel zaručí třídění a ekologickou likvidaci odpadů vznikajících při výstavbě.

Stavební odpad vznikající při stavbě bude shromažďován, tříděn a po zařazení podle Katalogu odpadů (vyhláška 381/2001 Sb. - skupina 17 Stavební a demoliční odpady) s ním bude naloženo podle zákona o odpadech č.185/2001 Sb. v platném znění a prováděcí vyhlášky č.383/2001 Sb., o podrobnostech nakládání s odpady v platném znění. Ke kolaudaci budou předloženy doklady o způsobu odstranění odpadů ze stavební činnosti, pokud není možné jejich další využití.

Z vlastního provozu navrhované stavby odpady vznikat nebudou, z provozu plánovaných rodinných domů budou vznikat běžné domovní odpady převážně charakteru směsného odpadu, ostatní odpad bude tříděn podle možností v obci (plasty, bílé a barevné sklo, papír). Směsný odpad bude ukládán do nádob na směsný odpad – každý budoucí uživatel smluvně zajistí odvoz shromážděného odpadu odbornou firmou a jeho likvidaci v rámci svozu odpadu v rámci města.

Tříděný odpad bude ukládán do určených nádob na tříděný odpad, v lokalitě je vymezený prostor pro kontejnery na jižní straně ul. Hradecké naproti parcelám č. 5 a 6.

» Půda

Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu bude investorem požádáno o vyjmutí pozemků ze ZPF. V místech provádění nových komunikací bude sejmuta vrstva ornice a deponována na pozemku. Následně bude využita investorem k úpravě pozemků a provádění jemných terénních úprav.

» Vliv na přírodu a krajinu, zachování ekologických funkcí a vazeb v krajině

Navržená stavba nebude mít negativní vliv na přírodu a krajinu.

» Navrhovaná ochranná a bezpečnostní pásma, rozsah omezení a podmínky ochrany podle jiných právních předpisů

Nová ochranná pásma vznikají pouze podél nových tras inženýrských sítí a technických zařízení.

- ochranné pásmo podzemního vedení VN – 1 m
- ochranné pásmo nově navrhované trafostanice – 2 m
- ochranné pásmo středotlakých plynovodů a přípojek v zastavěném území obce – 1 m
- ochranná pásma kanalizací a vodovodu (do DN 500 mm) – 1,5 m
- ochranné pásmo sdělovacího vedení – 1,5 m

A.7 VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A VYMEZENÍ POZEMKŮ PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

Územní studie respektuje veřejně prospěšnou stavbu vymezenou územním plánem:

DK28 – dopravní koridor pro homogenizaci silnice II/406 (ZÚR)

A.8 PODMÍNKY PRO POŽÁRNÍ OCHRANU

Návrh řešení území nijak nemění zásady požární ochrany města. Návrh výstavby nemá vliv na pohyb pohotovostních vozidel hasičů a neomezuje přístupnost požárních hydrantů. Návrh vodovodu bude řešit i zabezpečení požární vody pro řešené území. Parametry všech nových komunikací budou odpovídat požárním předpisům, ke všem objektům musí být zajištěn příjezd požárních vozidel. Příjezd a přístup požární techniky bude v dotčených lokalitách zajištěn z místní stávající komunikace.

A.9 PODMÍNKY PRO OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ

Řešená lokalita s obytnou funkcí je situována na jihozápadním okraji města v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Předpoklady pro ochranu veřejného zdraví vychází z podmínek popsaných v kapitole A.3. Záměry na umístění zdrojů hluku případně vibrací v blízkosti chráněných venkovních prostorů nebo chráněných venkovních prostorů staveb charakterizovanými právními předpisy v oblasti ochrany veřejného zdraví a naopak, je nutno posoudit na základě hlukové studie a následně projednat s věcně a místně příslušným orgánem ochrany veřejného zdraví. Záměry, které mohou výrazně ovlivnit čistotu ovzduší, nejsou navrhovány.

» Radonové riziko

Pro řešené území nebyl dosud zpracován radonový průzkum. Pro každý objekt umísťovaný na pozemku bude proveden radonový průzkum, je nutno počítat s opatřeními omezujícími a snižujícími koncentraci radonu v uzavřených prostorách a místnostech, protiradonová izolace bude dimenzována dle platných právních předpisů.

» Ochrana obyvatelstva a civilní ochrana

Na řešené stavby komunikací a inženýrských sítí nejsou kladeny nároky na splnění požadavků z hlediska plnění úkolů ochrany obyvatelstva. Vzhledem k charakteru stavby nejsou řešeny zásady prevence závažných havárií. Stavba se nachází mimo zóny havarijního plánování. Ze zadání ÚS nevyplynuly žádné speciální požadavky na řešení civilní ochrany nad rámec příslušných norem a legislativních předpisů.

A.10 SOULAD S JEDNOTNÝM STANDARDEM

Protokol pro předaný balíček: DUS_00025968

Zadané parametry pro kontrolu

Požadovaný typ kontroly: **Úplná**
Zadaný druh dokumentu: **Územní studie (DUS)**
Zadaný způsob projednání: **Nové**
Zadaná etapa pořizování: **Návrh**

Údaje zjištěné z dokumentu

Druh dokumentu: **Územní studie (DUS)**
Způsob projednání: **Nové**
Etapa pořizování: **Návrh**
Kód územní studie: **00025968**
Formát vstupních údajů: **CAD**

Sumarizace kontrol

Výsledek kontrol: **Bez chyb**
Výsledek importu: **Bez importu do NGÚP**
Začátek: **08.10.2026 16:40:08**
Konec: **08.10.2026 16:42:04**

Detaily kontrol

- **Kontrola struktury a názvů souborů**

Kategorie	Kód	Zpráva
Informace	1041	Adresářová struktura je v souladu s Vyhláškou.
Informace	1042	Kontrola přítomnosti povinných souborů proběhla bez chyb.
Informace	1043	Kontrola přítomnosti nepovinných souborů proběhla bez chyb a varování.
Informace	1044	Kontrola přítomnosti nepovolených souborů proběhla bez chyb.
Informace	1045	Kontrola názvosloví souborů proběhla bez chyb.
Informace	1046	Kontrola přidružených souborů proběhla bez chyb.

- **Kontrola metadat**

Kategorie	Kód	Zpráva
Informace	1070	Umístění a název metadatového souboru je v souladu s Vyhláškou.
Informace	1071	Metadatový soubor je v souladu s XSD schématem.
Informace	1072	Aplikační kontrola hodnot metadatových atributů proběhla bez chyb.
Informace	1073	Kontrola přítomnosti vektorových souborů podle metadat proběhla bez chyb.
Informace	1074	Kontrola přítomnosti textových souborů podle metadat proběhla bez chyb.
Informace	1075	Kontrola přítomnosti výkresů a rastrů podle metadat proběhla bez chyb.
Informace	1076	Kontrola definice osazení rastrů proběhla bez chyb.

- **Kontrola vektorových údajů**

Souhrn částečných kontrol:

A - Kontrola přítomnosti standardních atributů: **Bez chyb**
B - Kontrola povolených hodnot standardních atributů: **Bez chyb**
C - Kontrola souřadnicového systému: **Bez chyb**
D - Kontrola polohových vztahů mezi vrstvami: **Bez chyb**
E - Kontrola topologie a čistoty dat: **Bez chyb**
F - Kontrola nestandardních vrstev: **Bez chyb**

Počet objektů ve vrstvách:

reseneuzemi_d: **1**
reseneuzemi_p: **1**

Vrstva	Kategorie	Kontrola	Kód	Zpráva
reseneuzemi_d	Informace	A	1151	Vrstva reseneuzemi_d je přítomna.
reseneuzemi_d	Informace	B	1261	Hodnoty popisných kódů vrstvy reseneuzemi_d jsou validní.
reseneuzemi_d	Informace	E	1562	Všechny popisné texty popisné vrstvy reseneuzemi_d mají přiřazenou grafiku z vrstvy reseneuzemi_p.
reseneuzemi_p	Informace	A	1151	Vrstva reseneuzemi_p je přítomna.
reseneuzemi_p	Informace	C	1351	Souřadnice vrstvy reseneuzemi_p se nacházejí v rozsahu hodnot souřadnicového systému S-JTSK pro Českou republiku. Vrstvu bude možné importovat do databáze NGÚP.
reseneuzemi_p	Informace	D	1461	Objekty ve vrstvě reseneuzemi_p se nepřekrývají.
reseneuzemi_p	Informace	E	1551	Vrstva reseneuzemi_p neobsahuje záznamy geometrie, které sami sebe kříží.
reseneuzemi_p	Informace	E	1555	Vrstva reseneuzemi_p neobsahuje duplicitní záznamy.
reseneuzemi_p	Informace	E	1559	Vrstva reseneuzemi_p obsahuje objekty se správným typem geometrie, uzavřené polygony a neobsahuje objekty s křivkami.
reseneuzemi_p	Informace	E	1563	Všechny grafiky z vrstvy reseneuzemi_p mají přiřazen právě jeden popisný text z vrstvy reseneuzemi_d.
reseneuzemi_d	Informace	F	1351	Souřadnice nestandardní vrstvy reseneuzemi_d se nacházejí v rozsahu hodnot souřadnicového systému S-JTSK pro Českou republiku. Vrstvu bude možné importovat do databáze NGÚP.

- **Kontrola textů a výkresů**

Kategorie	Kód	Zpráva
Informace	2004	Všechny PDF soubory v adresáři 'TEXTY', definované v metadatech, jsou ve standardu PDF/A.
Informace	2004	Všechny PDF soubory v adresáři 'VYKRESY', definované v metadatech, jsou ve standardu PDF/A.
Informace	2009	Všechny rastrové soubory v adresáři 'VYKRESY', definované v metadatech, splňují požadované DPI i bitovou hloubku.

Identifikátor zpracování: 0f1dd8ff-ff04-a2e1-f72c-57b33ca7d753

B GRAFICKÁ ČÁST

B.I. Hlavní výkres 1:500

B.II. Koordinační výkres 1:500

B.III Výkres širších vztahů 1:5000