

## OBSAH DOKUMENTACE:

## TEXTOVÁ ČÁST

B.1	ÚVOD
B.2	IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE
B.2.1	Údaje o území
B.2.2	Údaje o objednateli
B.2.3	Údaje o pořizovateli
B.2.4	Údaje o zpracovateli
B.3	ZÁKLADNÍ ÚDAJE
B.3.1	Výchozí podklady
B.3.2	Důvod pořízení územní studie
B.3.3	Účel územní studie
B.3.4	Cíle a předmět řešení územní studie
B.3.5	Údaje o vydané územně plánovací dokumentaci
B.4	VYMEZENÍ A POPIS ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ, ŠIRŠÍ VZTAHY
B.4.1	Vymezení a popis řešeného území
B.4.2	Širší dopravní vztahy
B.4.3	Širší vztahy technické infrastruktury
B.4.4	Ochranná pásma a zájmová území
B.5	MAJETKOPRÁVNÍ VZTAHY V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ
B.6	KONCEPCE URBANISTICKÁ
B.6.1	Popis urbanistické koncepce
B.6.2	Výměra řešeného území a souhrnný přehled navrhovaných kapacit
B.7	KONCEPCE ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY
B.8	KONCEPCE ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY
B.9	STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ
B.9.1	Regulativy plochy SV PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - venkovské
B.9.2	Regulativy plochy PV PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ
B.9.3	Regulativy stanovené územní studií
B.10	STANOVENÍ NOVÝCH OCHRANNÝCH PÁSEM
B.11	VEŘEJNÉ PROSPĚŠNÉ STAVBY A OPATŘENÍ
B.12	OCHRANA ZPF A PUPFL
B.13	ZÁVĚR

## ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT:

**Ing. arch. Vlastimil Novotný**  
**ČKA 4376**

Větrná 1494  
676 02 Moravské Budějovice  
vlastimil.novotny@centrum.cz

## RAZÍTKO:

## ZPRACOVATEL ČÁSTI:

**Ing. arch. Zdeněk Svoboda**

Jiráskova 342  
676 02 Moravské Budějovice  
Zdenek.svoboda.xy@gmail.com

## DATUM:

## PODPIS:

## INVESTOR (STAVEBNÍK):

**obec Litohoř**

Litohoř 155  
675 44 Litohoř

## INVESTOR / STAVEBNÍK:

## AKCE:

**A095 - Územní studie - Litohoř**

214/1, 214/6, 214/7, 212/4, 212/19, 212/22, 212/32  
v k.ú. Litohoř

## STUPEŇ:

Územní studie

## DATUM:

08/2020

ČÁST: A, B Technické zprávy

## OBSAH:

**Textová část**

## SKUPINA VÝKRESŮ:

Textová část

## Č. KOPIE:

## MĚŘÍTKO:

## Č. VÝKRESU:

**B**

# Textová část

---

## B.1 Úvod

---

Územní studie – Litohoř je pořizována v souladu s § 25 až 30 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“). Pořizovatelem územní studie je Městský úřad Moravské Budějovice, Odbor výstavby a územního plánování. Územní studie je zpracována jako podrobnější územně plánovací dokumentace, která zpřesňuje zastavitelné plochy Z1.2 a Z4.1 Územního plánu Litohoř, který nabyl účinnosti dne **13.7.2011**, vedený pod registračním číslem **95637147** (dále jen „územní plán“). Územní studie – Litohoř je zpracována v souladu s územním plánem a je pořizována jako podklad pro rozhodování v území.

---

## B.2 IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

---

### B.2.1 Údaje o území

---

#### a) Název

Územní studie – Litohoř

#### b) Místo

Pozemky parc. č.: 214/1, 214/6, 214/7, 212/4, 212/19, 212/22, 212/32 v k.ú. Litohoř

#### c) Předmět dokumentace

Územní studie bude sloužit jako podklad pro rozhodování v území.

### B.2.2 Údaje o objednateli

---

#### a) Obchodní firma nebo název, IČ, bylo-li přiděleno, adresa sídla (právnícká osoba)

obec Litohoř  
IČO 00378062  
Litohoř 155  
675 44 Litohoř

### B.2.3 Údaje o pořizovateli

---

#### a) Obchodní firma nebo název, IČ, bylo-li přiděleno, adresa sídla (právnícká osoba)

Městský úřad Moravské Budějovice, Odbor výstavby a územního plánování  
IČO 00289931  
Nám. Míru 31  
676 02 Moravské Budějovice

### B.2.4 Údaje o zpracovateli

---

#### a) Jméno a příjmení zodpovědného projektanta včetně čísla, pod kterým je zapsán v evidenci autorizovaných osob

Ing. arch. Vlastimil Novotný  
ČKAIT 4376  
Větrná 1494  
676 02 Moravské Budějovice

**b) Jméno a příjmení zpracovatele dokumentace, případně projektantů jednotlivých částí dokumentace**

Ing. arch. Zdeněk Svoboda  
Jiráskova 342  
676 02 Moravské Budějovice

---

## **B.3 ZÁKLADNÍ ÚDAJE**

---

### **B.3.1 Výchozí podklady**

---

Výchozími podklady pro zpracování územní studie jsou:

- Zadání Územní studie Litoň (Městský úřad Moravské Budějovice, Odbor výstavby a územního plánování)
- Územní plán Litoň
- Katastrální mapa
- Územně analytické podklady

### **B.3.2 Důvod pořízení územní studie**

---

Důvodem pro pořízení územní studie je aktuální potřeba rozhodování v území.

### **B.3.3 Účel územní studie**

---

Účelem územní studie je navrhnout, prověřit a posoudit možná řešení využití a uspořádání území. Územní studie bude, po jejím schválení a vložení dat do evidence územně plánovací činnosti, podkladem pro rozhodování o změnách v území.

### **B.3.4 Cíle a předmět řešení územní studie**

---

Cílem řešení územní studie je prověření možného urbanistického, dopravního a technického řešení území, zejména zpřesnění podmínek pro rozhodování o změnách v území.

Na základě tohoto prověření bude navržena parcelace řešených ploch s ohledem na dopravní infrastrukturu a umístění tras technické a dopravní infrastruktury. Územní studie také navrhne nad rámec prověření koncepce funkčních systémů v území podrobnější podmínky plošného a prostorového uspořádání území (umístění veřejného prostranství, zastavitelnost a využití pozemků, základní tvarosloví staveb, koncepce zeleně apod.).

Územní studie prověří optimální napojení ploch na komunikační síť obce, bude navržena koncepce odkanalizování, a napojení na stávající technickou infrastrukturu.

Konkrétně budou vymezeny jednotlivé pozemky pro novostavby rodinných domů, návrh plochy místních komunikací a veřejného prostranství. Vše s ohledem na ochranná pásma, která danou lokalitu limitují, zejména se jedná o ochranné pásmo dráhy, silnice II/152 a ochranné pásmo VN 22 kV, která jsou vymezením jednotlivých ploch respektována.

### **B.3.5 Údaje o vydané územně plánovací dokumentaci**

---

Územní plán Litoň, nabyt účinnosti dne 13.7.2011, je vedený pod registračním číslem 95637147 (dále jen „územní plán“). Zastavitelná plocha Z1.2 je zařazena dle územního plánu do funkční plochy SV PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – venkovské a zastavitelná plocha Z4.1 je zařazena do funkční plochy PV PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ. Hlavním využitím v těchto plochách je umístění zejména staveb pro bydlení s respektováním charakteru stávající venkovské zástavby a umístění veřejného prostranství s převažující funkcí komunikační a shromažďovací přístupné každému bez omezení.

## B.4 VYMEZENÍ A POPIS ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ, ŠIRŠÍ VZTAHY

### B.4.1 Vymezení a popis řešeného území

Řešené území se nachází v jižní části obce Litohoř. Jedná se o lokalitu, která je územním plánem označena jako Z1.2 a Z4.1. Lokalitu protíná vzdušné vedení VN 22 kV včetně ochranného pásma. Je navrhováno přeložení vysokého napětí. Jiná zásadnější omezení se dané lokality netýkají. Terén pozemku je svažité směrem k obci, tedy severně. V současné době se jedná o nezastavěné území, které sloužilo k zemědělským účelům. Řešené území se nachází na rozmezí vnitřní – kompaktní a vnější – nekompaktní části obce. Území lemují ze západní strany zahrady rodinných domů. Z jižní strany je území vymezeno polní cestou, která spojuje zahrady stávajících nemovitostí rozprostřených podél komunikace I/38 (průtah obcí). Z východní strany území lemuje komunikace a na ní přiléhající zemědělský podnik. Dalším sousedním prvkem ze severní strany jsou pole soukromníků. Řešené území je též poměrně jednoznačně určeno a ohraničeno terénními tvary a celkově je celé území svažité jižním a částečně směrem. Návrh se snaží terén reflektovat, využít jeho potenciálu a umístit tak parcely tak, aby využívaly terénu. Napojení na inženýrské sítě by mělo zůstat v rámci řešeného území. Území bude napojeno na zemní plyn, elektrickou energii, pitnou vodu, kanalizaci dešťovou, kanalizaci splaškovou a na veřejné osvětlení.



### B.4.2 Širší dopravní vztahy

Území je dopravně napojeno zejména místními obecními komunikacemi, které navazují na páteřní komunikaci, která prochází obcí – komunikace I. třídy č. 38. Vzhledem k poloze řešeného území, lze toto území dopravně napojit jak ze západní strany, tak z východní strany, s čímž i uvažuje územní studie a jeví se jako nejvhodnější možné řešení i z pohledu případné budoucí zástavby na nynějších stávajících soukromých pozemcích.

komunikace I. třídy č. 38 je vzdálena od vymezené plochy cca 150 m. Ze severní strany je pak vymezena plocha silničního koridoru, který by měl v budoucnu sloužit jako obchvat obce Litohoř. Tento koridor je vymezen cca 150 m od řešeného území. Dle územního plánu se počítá s vymezením veřejného prostranství, zejména výsadbou vrostlé zeleně, která by sloužila jako ochranné opatření před negativním dopadem z budoucí dopravy.

### B.4.3 Širší vztahy technické infrastruktury

---

#### a) Vodovod

Obec Litohoř má vybudovaný veřejný vodovod zásobovaný gravitačně z věžového vodojemu Litohoř. Vodojem je plněný z přívodního řadu – větve skupinového vodovodu Vranov – Moravské Budějovice Dukovany, oblastního vodovodu Třebíč.

#### b) Kanalizace

Obec Litohoř má vybudovanou síť splaškové kanalizace a splaškové odpadní vody jsou odváděny do centrální jímky a odtud čerpány výtlačkem na ČOV Moravské Budějovice

#### c) Elektrická energie

Elektrická energie pro obec Litohoř je zajišťována ze stávajícího systému 22 kV přes distribuční trafostanice. Obec je zásobena ze stávajících a dle potřeby rozšířených rozvodů NN. Je navrhováno doplnění případně nové trafostanice a přeložení některých tras VN z důvodu uvolnění ploch pro navrhovanou výstavbu. Jejich řešení je nutné upřesnit ve spolupráci se správcem sítě.

#### d) Plynovod

Obec je zásobována zemním plynem ze stávající STL plynovodní sítě, tento systém bude sloužit i v příštím období. Síť bude rozšiřována dle potřeby nové výstavby. Výstavba na navržených zastavitelných plochách bude napojena na stávající nebo prodloužené řady plynovodní sítě.

#### e) Telekomunikace

Z požadavků na rozvoj telekomunikací nevyplývá žádná potřeba nových ploch a zařazení změn v území do územního plánu. Případná další výstavba může být vyvolána novými požadavky na připojení.

### B.4.4 Ochranná pásma a zájmová území

---

Řešené území je dotčeno ochrannými pásmy vyplývajícími z platné legislativy a zájmovými územími, ve kterých jsou uplatňovány specifické podmínky pro využití ploch a specifické zásady pro činnosti v území a rozhodování o změnách v území:

- Ochranné pásmo vedení VN 22 kV
- Dále se jedná o standardní ochranná pásma sítí technické infrastruktury. Pro vedení rozvodů technické infrastruktury v zastavěném území a pod komunikacemi platí hodnoty stanovené ČSN 73 6005 - Prostorové uspořádání sítí technického vybavení.

## B.5 MAJETKOPRÁVNÍ VZTAHY V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ

Majetkoprávní vztahy v řešeném území z evidence katastru nemovitostí aktuální k datu 12.03.2020

Pozemky pro návrh obytné lokality:

Parcelní číslo	Katastrální území	Vlastnické právo	Druh pozemku
214/1	Litohoř	Obec Litohoř, č. p. 155, 67544 Litohoř	ostatní plocha
214/6	Litohoř	Danihel Viliam, č. p. 31, 67544 Litohoř	zahrada
214/7	Litohoř	Danihel Viliam, č. p. 31, 67544 Litohoř	ostatní plocha
212/4	Litohoř	Danihel Viliam, č. p. 31, 67544 Litohoř	orná půda
212/19	Litohoř	Obec Litohoř, č. p. 155, 67544 Litohoř	ostatní plocha
212/22	Litohoř	Česká republika, Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3	orná půda
212/32	Litohoř	Obec Litohoř, č. p. 155, 67544 Litohoř	orná půda

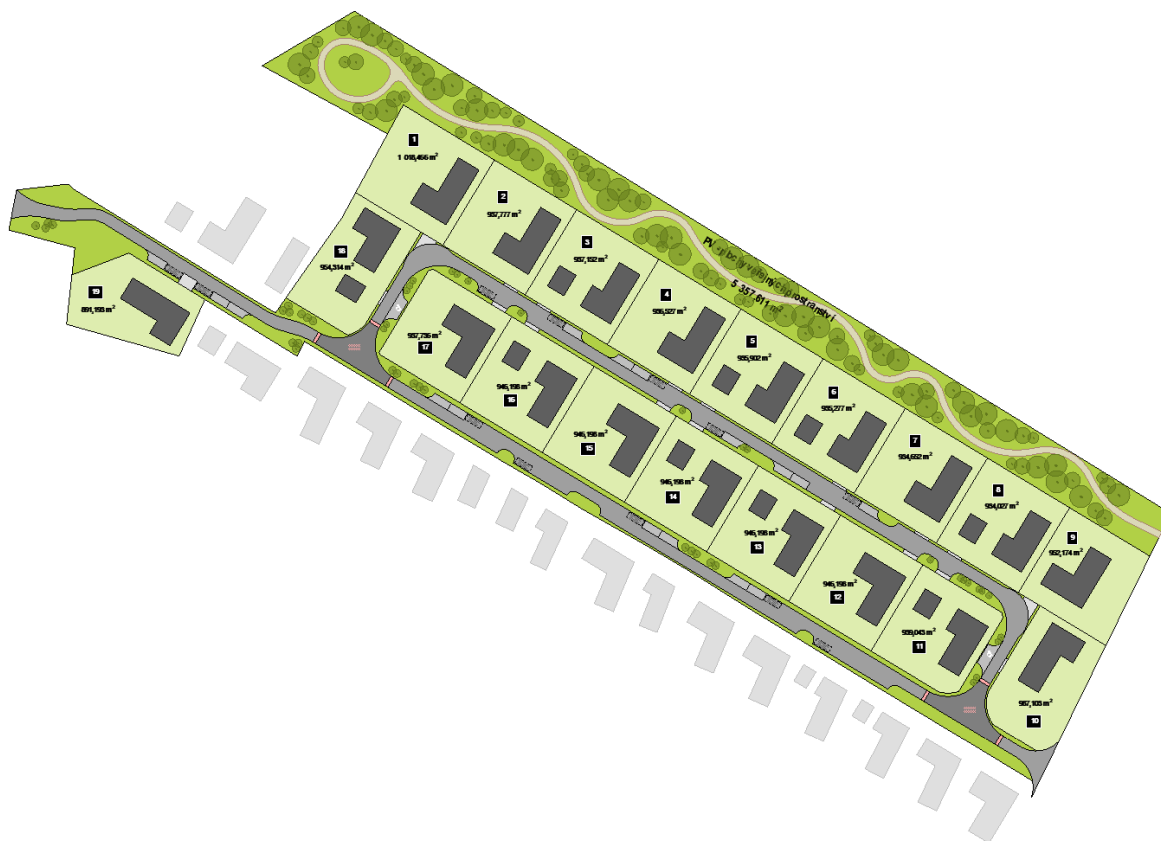
Pozemky pro návrh veřejného prostranství – pouze doporučení řešeného území:

Parcelní číslo	Katastrální území	Vlastnické právo	Druh pozemku
212/1	Litohoř	Bočková Barbora PaedDr., Slovákova 354/5, Veveří, 60200 Brno Kadlecová Lenka JUDr., U Vápenice 525/40, 66431 Lelekovice	orná půda
212/2	Litohoř	Böhm Josef Ing., Novodvorská 1043/16, Nové Dvory, 67401 Třebíč	ovocný sad
212/3	Litohoř	Urbánek Jan, č. p. 171, 67544 Litohoř	orná půda

## B.6 KONCEPCE URBANISTICKÁ

### B.6.1 Popis urbanistické koncepce

Řešené území je primárně určeno pro bydlení a s ním související funkce. Základní urbanistická koncepce sleduje především urbanistické vazby na stávající obytnou zástavbu v obci Litohoř a respektuje její strukturu a charakter. Územní studie stanovuje koncepci vnitřní obsluhy území, vazby na systémy dopravní a technické infrastruktury a zpřesňuje vymezení veřejného prostranství.



Systém veřejných prostranství představuje především vymezená uliční síť zpracované studie a navazující veřejná prostranství dle územního plánu. Prvořadým cílem studie je vytvoření plnohodnotného kvalitního obytného prostředí, které zajistí optimální podmínky pro bydlení v této lokalitě a zvýší bezkolizní a předvídatelné urbanistické struktury jasně definovaných ulic a veřejných prostranství. Řešené území bude přehledné, s dobrou orientací v daném prostoru, které vychází již z podstaty urbanistického návrhu – přehledná prostranství s průjezdnými komunikacemi bez slepých uliček a obrátíšť. Návrh je dopracován do stadia územní studie, která stanovuje budoucí parcelaci a prostorovou regulaci zástavby při respektování územních limitů vyplývajících z územního plánu a platných právních předpisů. Také řeší veřejné prostranství přiléhající k této lokalitě.

Na ploše Z1.2 vznikne nová část obce, rozdělená do 2 bloků pozemků pro rodinné domy podél objízdne komunikace navržené v tomto území. Výsledný návrh nabízí možnosti individuálního bydlení s dostatkem klidu, soukromí a s plochou veřejného charakteru pro obyvatele území, či místa sloužícím i pro obyvatele z okolí. Celkově zástavba vhodně doplňuje okolní struktury, působí jednoduše a funkčně zároveň. Urbanistická studie využívá území a též umožňuje vymežit a stanovit účely jednotlivých dílčích částí, čímž dělá území stabilnější ve svém vývoji a využití. Hlavní automobilový přístup do území bude po upravené stávající komunikaci, vedoucí podél zemědělského podniku na východní straně území. A dále bude vymezen přístup ze západní strany. Tím dojde k propojení celého území a zároveň i k ideální obsluze soukromých pozemků pro případnou další budoucí zástavbu. Celkově se navrhuje bydlení pro rodinné domy na 19 pozemcích. Pro navrhované rodinné domy se předpokládá, že budou lokálně vytápěny zemním plynem, budou řádně osvětleny a osluněny, což bylo při návrhu respektováno.

Na ploše Z4.1, která je určena pro veřejné prostranství vznikne veřejně přístupná plocha zeleně, která bude do budoucna sloužit zejména jako ochrana vůči budoucímu plánovanému dopravnímu obchvatu obce Litohoř. Plocha bude osázena zejména vzrostlou zelení listnatých stromů a doplněna cestičkami, ideálně mlatovými, či jiný přírodní povrch.

Základním schématem veřejného prostoru obytné lokality je vytvoření klidného místa pro individuální bydlení v rodinných domech. Jako nejvhodnější řešení je vymezení **obytné zóny**. Obytná zóna bude na začátku a na konci vymezena příslušnými dopravními značkami. Zóna je navržena souborem zklidněných pozemních komunikací s převahou pobytové funkce s přímou dopravní obsluhou staveb, ve které bude převažovat pohyb chodců. Veřejný prostor obytné zóny je vymezen obousměrnou komunikací šířky 3,5 m. Celková šířka veřejného prostoru je 8 m a zbylé plochy budou sloužit zejména k umístění zeleně a vsakovacích drénů pro zachycení dešťové vody. Úrovňově budou řešeny pouze retardéry, které slouží pro zklidnění dopravy. Dále je v obytné zóně zajištěno parkování, jednak na pozemcích pro rodinné domy a dále ve veřejném prostoru.

Územní studie zpřesňuje podmínky pro využití ploch nad rámec územního plánu (stavební čára, výšková regulace zástavby, prostorová regulace zástavby, intenzita využití pozemků, umístění dopravní a technické infrastruktury, výsadba vzrostlé zeleně).

Stavby rodinných domů jsou od veřejného prostoru ustoupeny 6 m, čímž je vytvořena stavební čára. Tvarosloví jednotlivých rodinných domů bude zejména venkovského charakteru, tj. šikmé střechy se štíty a stavby budou přízemní, max. přízemní s obytným podkrovím. **Umístění stavby rodinného domu** dle situačních výkresů územní studie je ilustrativní a doporučující. Záleží na konkrétním návrhu na konkrétním pozemku, jak tato stavba bude podrobně architektem řešena a navržena. Musí být dodrženy regulativy této územní studie, tj. **B.9**, nicméně konkrétní půdorysné umístění stavby na pozemku bude navrženo až v souvislosti s navrhováním konkrétního rodinného domu.

Územní studie doprovodně řeší i bližší okolí řešeného území, jelikož toto s lokalitou úzce souvisí a navzájem se bližší okolí a řešená lokalita urbanisticky, ale i technicky či dopravně doplňují. Je tedy důvodné využít koncepční řešení studie i na tato bližší okolí, kde jsou orientačně vyznačeny jednotlivé stavby a alespoň stavební čára. Rozmístění jednotlivých staveb dle územní studie je pouze ilustrativní. Je vždy na posouzení a řešení konkrétního stavebního záměru a na přání investora a architekta, který konkrétní stavbu navrhuje. Nicméně základní parametry staveb, obsažené v této územní studii musí být dodrženy.

## **B.6.2 Výměra řešeného území a souhrnný přehled navrhovaných kapacit**

---

celková výměra řešeného území	23 830 m <sup>2</sup>
počet navrhovaných pozemků RD	19
plochy pozemků RD	17 962 m <sup>2</sup>
orientační velikosti jednotlivých pozemků RD	891 – 1 019 m <sup>2</sup>
plocha zpevněných komunikací	3 113 m <sup>2</sup>
plochy veřejné zeleně	5 867 m <sup>2</sup>

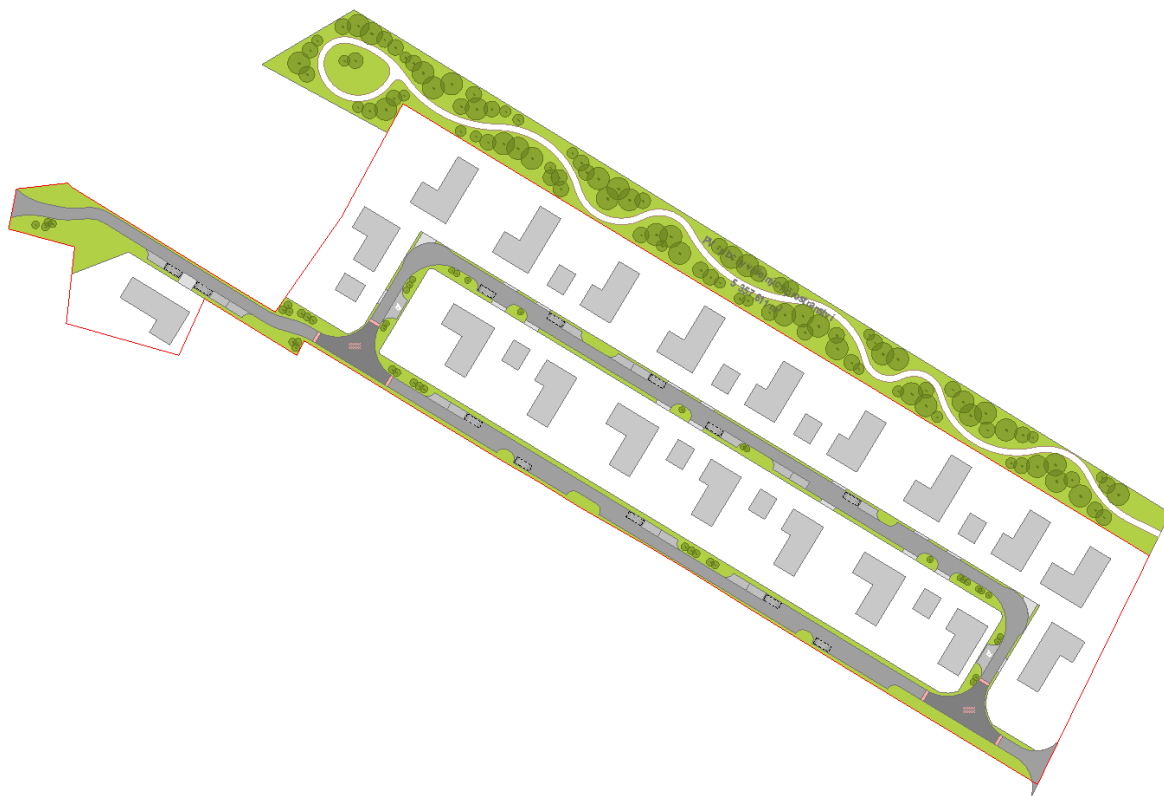


## B.7 KONCEPCE ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Řešené území bude dopravně napojeno ze západu a z východu. Lokalita bude řešena jako **obytná zóna**, s maximální povolenou rychlostí 20 km/h. Vzhledem k tomu, že se jedná o obytnou zónu, nejsou navrhovány chodníky pro chodce. Komunikace jsou navrženy jako **obousměrné, šířky 3,50 m** - tj. se dvěma (protisměrnými) jízdními pruhy. Je navržen systém vyhýbání, který výrazně zklidní veškerou dopravu v lokalitě a napomůže zachovat obytnou funkci, tj. upřednostnění chodců, případně i hraní dětí ve veřejném prostoru a další aktivity s tím spojené. Technické parametry komunikace, vč. rozjezdových poměrů, obalových křivek, či oblouků – poloměrů obrub, jsou vyhovující pro průjezd vozidel hasičského záchranného systému a vozidel svážejících komunální odpad. Konstrukční provedení komunikace se předpokládá **z betonové dlažby** na podkladních vrstvách z kameniva. Lemování povrchu bude silničními obrubníky ve stejné výšce jako komunikace.

Materiálová skladba komunikace se předpokládá od shora:

- 80 mm betonová dlažba
- 40 mm lože z kamenné drti (4 – 8 mm)
- 250 mm podkladní vrstva z kamenné drti (8 – 64 mm)
- 250 mm ochranná vrstva z kamenné drti, případně betonový recyklát
- Zhutněná zemina



Povrchové odvodnění se předpokládá zejména do vsakovacích rýh podél komunikace. Na komunikaci jsou navrženy **zpomalovací prahy** a to zejména v místě křižovatek, jejím celým vyvýšením a barevným odlišením od stávajícího barevného řešení komunikace. Barevné provedení hlavní komunikace se předpokládá z přírodního betonu a prostory parkovacích stání a retardérů budou **barevně odlišeny**. **Parkovací stání** jsou navrženy v dostatečném množství, včetně stání pro osoby s omezenou schopností pohybu. Odstavování vozidel v rámci ploch bydlení bude zajištěno na vlastních pozemcích rodinných domků v minimálním počtu dvou stání (např. garáž a stání na vlastním pozemku) a dále na navrhovaných parkovacích stáních veřejného prostoru. Parkovací stání jsou navržena podélná a vždy v maximálním počtu dvou za sebou, aby se zamezilo stání nákladní dopravy. **Místa sjezdů** na jednotlivé pozemky budou též barevně odlišeny. Jsou navrženy tak, aby nedocházelo ke kolizi průjezdu lokalitou a s ohledem na rozhledové poměry. Hlavní příjezdová komunikace do lokality je stávající silnice vedoucí podél zemědělského podniku s výjezdem na místní komunikaci (koupaliště). Místa napojení vyhovují požadavkům ČSN 73 6110 a ČSN 73 6102.

## B.8 KONCEPCE ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

### a) Vodovod

Navrhovaný vodovodní řád bude napojen na stávající vodovodní řád umístěném v přístupové komunikaci v místě napojení na komunikaci I/38. Vodovodní řád bude z důvodu vyšší "spolehlivosti" okruhován. Provedení vodovodu je navrženo z trubek DN 80 mm (PE D 90 mm). Z navrženého vodovodu budou napojeny samostatné přípojky rodinných domů.

Orientační výpočet potřeby vody:

Počet měrných jednotek (19 RD x 4 = 76)	76	obyv.
Základní potřeba vody	150	l/den
Průměrná denní potřeba vody $Q_{24}$	11,1	m <sup>3</sup> /den
	462,5	l/hod
	0,128	l/s
Průměrná roční potřeba vody $Q_r$	4051,5	m <sup>3</sup> /rok
Maximální denní potřeba vody (součinitel denní nerovnoměrnosti $k_d = 1,50$ )	16,65	m <sup>3</sup> /den
	693,75	l/hod
	0,193	l/s
Maximální hodinová potřeba vody (součinitel denní nerovnoměrnosti $k_h = 1,80$ )	1 248,75	l/hod
	0,347	l/s

### b) Kanalizace splašková

Odkanalizování splaškových odpadních vod z lokality je navrženo kanalizací splaškovou tlakovou. Jde o kanalizační řád, který bude od RD zaústěn samospádem do přečerpávací šachty. Odtud jsou splaškové odpadní vody odváděny (přečerpávány) do místní kanalizační sítě v přístupové komunikaci. Na navrženou kanalizaci splaškovou, budou napojeny navržené přípojky od jednotlivých objektů rodinných domů. Provedení kanalizace splaškové je navrženo z trubek DN 250 mm. Tlaková kanalizace bude z trub DN 80.

Orientační výpočet množství splaškových vod:

Počet měrných jednotek (19 RD x 4 = 76)	76	obyv.
	11,1	m <sup>3</sup> /den
Množství splaškových vod odp. teoretické potřebě vody	4 051,5	m <sup>3</sup> /rok

V ukazatelích:

BSK5 = 60 g/ob./den x 76 ob. = 4 560 g/den = 4,56 kg/den = 1,66 t/rok

CHSK = 120 g/ob./den x 76 ob. = 9 120 g/den = 9,12 kg/den = 3,33 t/rok

NL = 55 g/ob./den x 76 ob. = 4 180 g/den = 4,18 kg/den = 1,53 t/rok

N-NH4 = 15 g/ob./den x 76 ob. = 1 140 g/den = 1,14 kg/den = 0,42 t/rok

Pc = 2,5 g/ob./den x 76 ob. = 190 g/den = 0,2 kg/den = 0,07 t/rok

### c) Kanalizace dešťová

Dešťové (srážkové) vody nebudou odváděny z navrhovaných parcel rodinných domků (RD) a ostatních objektů. Ty budou "vsakovány" na parcelách RD nebo jímány v akumulacích jímkách u jednotlivých objektů a využívány jakožto užitkové vody.

Orientační výpočet množství dešťových vod:

Povrch	Součinitel odtoku	Plocha [m <sup>2</sup> ]	Q <sub>r,i</sub> [l/s]
Střecha	1,0	cca 3 768	60,66
Asfaltové a betonové plochy	0,9	cca 3 082	44,66
Obyčejné dlažby	0,7	cca 311	3,5
Množství odváděných dešťových vod Q <sub>r</sub> :			108,8

Dopsat dál o dopravě, co mám poznámky

#### d) Elektrická energie

Z nové trafostanice v obytném souboru budou vyvedeny kabely NAYY, které budou vedeny jako páteřní rozvody do rozpojovacích skříní, umístěných u rozbočení kabelových tras na koncích ulic s rodinnými domky. Z rozpojovacích skříní budou smyčkovány kabely NAYY do přípojkových skříní jednotlivých rodinných domů. Na hranicích mezi dvěma sousedními RD bude zřízen sdružený pilíř pro dva domky s přípojkovou skříní SS200, dvěma elektroměrovými rozvaděči a dvěma pilíři s plynoměrem. Na koncích ulice budou dle potřeby zřízeny sdružené pilíře pro jeden domek s přípojkovou skříní SS100, elektroměrovým rozvaděčem a pilířem pro plynoměr. Kabely NN budou uloženy v zemi, ve výkopu 35/80 cm, v hloubce 70 cm na lože z kopaného písku tl. 10cm, překryty vrstvou písku téže tloušťky, kabely budou chráněny cihlou a označeny výstražnou fólií. Pod komunikacemi uložit kabely NN v hl = 1,2 m.

Navržené rozvody, resp. jednotlivé větve budou vzájemně propojeny v rozvaděčích el. en. NN (pojistikových skříních). Rozvody, resp. kabelová vedení budou smyčkována v kabelových skříních, umístěných na veřejně přístupných prostranstvích před RD. Provedení navržených rozvodů elektrické energie NN, resp. kabelových tras se předpokládá kabely AYKY 3 x 150 + 70 mm<sup>2</sup>.

Technické údaje:

Rozvodná soustava NN: 3+PEN, 50Hz, 230/400V / TN-C

Ochrana PND NN: automatickým odpojením od zdroje dle ČSN EN 33 2000-4-41 ed.2 čl.411

Vnější vlivy působící na rozvodná zařízení distribuční a přenosové soustavy:

stanovuje PNE 330000-2 tabulka č.5 a č.6

Spotřeba elektrické energie v obytném souboru:

Odběrná jednotka	Instalovaný příkon jedné jednotky [kW]	Instalovaný příkon celkem [kW]	Proud hlavního jističe [A]
19 x RD	12,5	273,5	25

Přípojka elektrické energie VN 22 kV a trafostanice:

V rámci přípravy území pro výstavbu rodinných domů je nutno provést zajištění zásobování el. energií daného území, zřízení telekomunikační sítě a veřejné umělé osvětlení komunikací v daném území. Pro zásobování předmětné lokality elektrickou energií se navrhuje zřízení nové trafostanice 22/0,4 kV, napojené ze vzdušného rozvodu VN, které probíhá podél stávající polní cesty na jihu lokality. Kabelová přípojka VN bude napojena kabelovým svodem na TS. Provedení přípojky se předpokládá svazkovanou trojicí kabelů 3 x 22-AXEKVCEY 1 x 240 mm<sup>2</sup>. Z rozvaděče NN v trafostanici budou vyvedeny resp. napojeny distribuční rozvody elektrické energie NN. Navrhované rozvody veřejného osvětlení budou napojeny na stávající rozvody v obci u silnice I/38. Nová trafostanice pro novou

zástavbu bude navržena volně stojící – kiosková. Část vzdušného vedení bude nutné uložit do země (VN na jihu lokality) a část VN podél stávající silnice u zemědělského podniku.

#### e) **Plynovod**

Navržený plynovodní řad, bude napojen na stávající STL plynovod, který je uložen podél ve stávající komunikace/38. Propojení a zaokružování je navrženo hlavně z důvodu vyšší "spolehlivosti" zásobování lokality zemním plynem. Z navrženého STL plynovodu budou napojeny STL části přípojek rodinných domů, ukončené v pilířích s hlavními uzávěry plynu (HUP), regulátory tlaky plynu (RTP) a plynoměry. Tyto pilíře budou umístěny na veřejně přístupných prostranstvích před objekty.

Bilance potřeby zemního plynu:

V předmětné lokalitě je navrženo celkem 19 odběrných míst (OM) pro rodinné domy (RD). Předpokládá se, že v odběrných místech (RD) budou instalovány plynové spotřebiče, jako jsou kombinované kotle pro vytápění + ohřev TUV (výkonu cca 20 kW) a sporáky na vaření.

Maximální hodinová spotřeba zemního plynu pro 1 OM bude cca:

- kombinovaný kotel = 1,80 m<sup>3</sup>/hod

- sporák na vaření = 0,70 m<sup>3</sup>/hod

Průměr. maxim. hodinová spotřeba zem. plynu pro 1 OM = 2,50 m<sup>3</sup>/hod. Hodinové maximum spotřeby zemního plynu (celkem pro 19 OM):

$Q_h = 19 \text{ OM} \times 2,5 \text{ m}^3/\text{OM}/\text{hod} \times 0,75 \text{ (soudobost)} = 35,625 \text{ m}^3/\text{hod}$

Roční spotřeba zemního plynu (celkem pro 19 OM):

$Q_r = 19 \text{ OM} \times 2 \text{ 400 m}^3/\text{ROM}/\text{rok} = 45 \text{ 600 m}^3/\text{rok}$

#### f) **Telekomunikace**

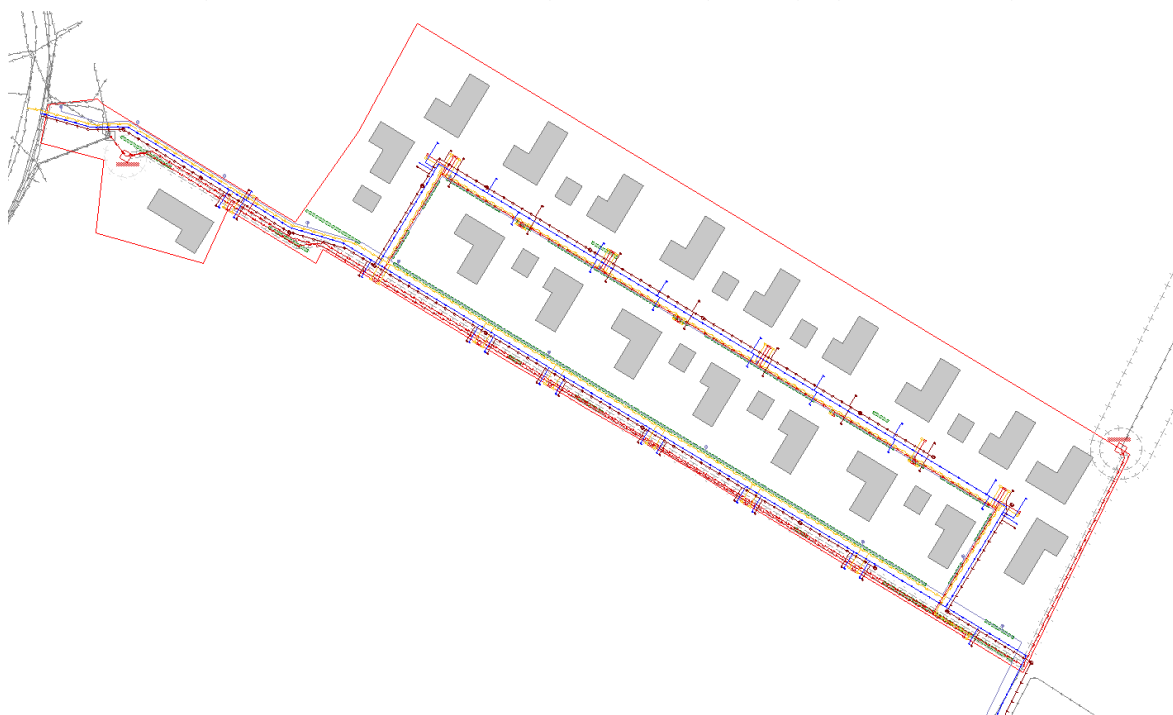
Z požadavků na rozvoj telekomunikací nevyplyvá žádná potřeba nových ploch a zařazení změn v území do územního plánu. Případná další výstavba může být vyvolána novými požadavky na připojení.

#### g) **Veřejné osvětlení**

V ulici, místní komunikaci, na kterou navazuje nová komunikace s novou výstavbou rodinných domů, se nachází stávající stožár se svítidlem veřejného osvětlení. Ve svorkovnici tohoto stožáru bude připojen nový kabel nového rozvodu, který bude vyveden základem do země. Novým kabelem budou prosmyčkovány nové stožáry se svítidly veřejného osvětlení umístěné podél nové komunikace.

Nové rozvody VO budou napojeny u stávající komunikace I/38. U stávajících stožárů budou vystrojeny nové rozpojovací skříně, které budou připojeny na stávající rozvod. Z rozpojovacích skříní budou vyvedeny kabely nového rozvodu VO CYKY-J 4x10 jednotlivých větví, další smyčkování, či rozbočování větví bude prováděno přes rozpojovací pojistkové skříně stojící v samostatných pilířích umístěných na volném prostranství. Osvětlení místních komunikací mezi domky a bytovými domy je navrženo svítidly LED do 32 W na stožáru 6 m bez výložníku, stožár bude žárově zinkován od výrobce, hlavní komunikace svítidly LED do 67 W na silničních stožárech l = 8 m s kolmým výložníkem 1,5 m. Stožáry budou uzemněny vodičem FeZn prům. 10 mm, který bude připojen na zemnicí pásek FeZn 30/4. Pásek bude uložen na dno výkopu pod kabel v celé délce. Kabely budou uloženy v zemi, v celé délce v chráničce DVK 75 ve výkopu 35/80 cm, v hloubce 70 cm na lože z přesáté zeminy tl. 10 cm, překryty vrstvou přesáté zeminy téže tloušťky a budou označeny výstražnou fólií. Pod komunikacemi uložit kabely VO v hl = 1,2 m, v chráničce D110. Při ohybech kabelu musí být dodržen nejmenší dovolený poloměr ohybu. Základy stožárů VO budou provedeny tak, že bude vykopána jáma pro pouzdro, do jámy bude založeno pouzdro z betonové (plastové) trubky D150-200 mm, z pouzdra budou vyvedeny chráničky pro protažení kabelů a pouzdro bude zabetonováno do země. Do pouzdra bude zasunut stožár, kabely budou protaženy ke svorkovnici a bude provedeno vyklínování stožáru v pouzdru.

Prostor mezi stožárem a pouzdrum bude vyplněn pískem, dusaným po vrstvách cca 20 cm. Vršek pouzdra (cca 5-7 cm) bude zabetonován, kroužek bude nad terénem zešikmen směrem od stožáru. Stožár v zemi až po dvířka svorkovnice bude opatřen termoplastickým povlakem od výrobce.



#### **h) Odpady**

Pro nakládání s odpady bude využíván stávající systém sběru, svozu a ukládání tuhého domovního odpadu dle Programu odpadového hospodářství obce. V řešeném území lze umístit kontejnerová stání na separovaný odpad na vymezeném území „naproti“ ploše s 9 parkovacími stáními.

#### **i) Koncepce zelené infrastruktury**

Studie nepředpokládá kácení souvislých „stromových porostů“ ani velkých solitérních, vzrostlých stromů. Před realizací inženýrských sítí a komunikací v rozsahu územní studie na pozemcích se zemědělsky obdělávanou půdou, bude nutné v potřebném rozsahu sejmutí ornice. Vybourané stavební hmoty či jiné stavební materiály budou považovány za odpady a musí s nimi být nakládáno v souladu s právními předpisy. V navrhované lokalitě bude především vysázena zeleň na veřejném prostranství (Z 4.1) a dále bude zeleň kolem dopravních ploch. Zeleň na veřejném prostranství bude vytvářet jednoduché a přehledné kompozice úprav s citlivým přístupem v samostatné sadovnické dokumentaci. Veřejná zeleň bude zpravidla sestávat z trávnickových ploch se vzrostlými dřevinami a nízkou doplňkovou (keřovou) zelení. Veřejné prostranství (Z4.1) bude doplněno nejen veřejnou zelení ale i mobiliářem, jako jsou lavičky, koše apod. Zeleň vyhrazená bude zastoupena zelení zahrad, která se bude žádoucím způsobem uplatňovat v organismu sídla.

---

## **B.9 STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ**

---

Předmětem řešení územní studie je plocha určená územním plánem jako Z1.2 a Z4.1

### **B.9.1 Regulativy plochy SV PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - venkovské**

---

- **Hlavní využití:**  
rodinné a bytové domy se zázemím pro domácí chov hospodářských zvířat a maloplošné obhospodařování zemědělských půd.
- **Přípustné využití:**  
a) stavby a zařízení občanského vybavení veřejné infrastruktury (vzdělávání a výchova, sociální služby a péče o rodiny, zdravotní služby, kultura, veřejná správa a ochrana obyvatelstva);  
b) přestavby objektů rodinných domů, zemědělských usedlostí a hospodářských staveb na objekty pro rodinnou rekreaci (výlučně v plochách stabilizovaných);  
c) drobné stavby bezprostředně související s bydlením, například garáže a parkovací přístřešky, bazény, zimní zahrady, skleníky, stodoly, kůlny, altány, pergoly, terasy, schodiště apod.;  
d) související dopravní a technická infrastruktura;  
e) oplocení;  
f) zeleň;  
g) veřejná prostranství, včetně místních komunikací, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně.
- **Podmíněně přípustné využití:**  
občanská vybavenost komerčního charakteru, stavby a zařízení pro ubytovací a stravovací služby, stavby a zařízení lokální sportovně-rekreační vybavenosti, drobná výroba, služby a řemesla - využití ploch musí být slučitelné s bydlením, nesmí snižovat kvalitu obytného prostředí a pohodu bydlení v souvisejících územích a nesmí zvyšovat dopravní zátěž v širším obytném nebo rekreačním území.
- **Podmínky využití specificky pro zastavitelné plochy Z1.4, Z1.6:**  
v záplavovém území Q100 musí být jakékoliv stavby, změny staveb, terénní úpravy nebo umístování zařízení a opatření nestavební povahy posouzeny z hledisek možného negativního vlivu na odtokové poměry ve vlastním i v širším navazujícím území a musí být vyhodnocena vhodná protipovodňová opatření;
- **Nepřípustné využití:**  
a) veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným ani podmíněně přípustným využitím, nebo negativně ovlivňují kvalitu obytného prostředí;  
b) veškeré stavby, zařízení a činnosti, jejichž potenciálně negativní vlivy (včetně související dopravní obsluhy) překračují nad přípustnou míru limity uvedené v příslušných předpisech a zasahují za hranice pozemků provozovatelů těchto činností.  
c) skladové areály;  
d) řadové a hromadné garáže.
- **Podmínky prostorového uspořádání:**  
a) struktura a charakter zástavby - obytná zástavba (viz podkapitola C. 3. textové části územního plánu), respektovat strukturu a charakter okolní zástavby;  
b) výšková regulace zástavby - 1-2 nadzemní podlaží a podkroví, respektovat strukturu a charakter okolní zástavby;  
c) intenzita využití pozemků - koeficient zastavění, tj. poměr plochy zastavěné budovami a zpevněnými plochami k ploše pozemků jednoho vlastníka v této funkční ploše, bude maximálně 0,6; poměr výměry části pozemku schopné vsakování dešťové vody k celkové výměře pozemků jednoho vlastníka v této ploše bude minimálně 0,4.

## B.9.2 Regulativy plochy PV PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

---

- Hlavní využití:  
veřejné prostranství s převažující funkcí komunikační a shromažďovací přístupné každému bez omezení, sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.
- Přípustné využití:
  - a) místní komunikace, účelové komunikace, pěší a cyklistické trasy;
  - b) parkovací stání, zastávky autobusu;
  - c) technická infrastruktura;
  - d) plochy pro relaxaci a sportovní vyžití obyvatel, drobná dětská hřiště včetně bezpečnostního oplocení;
  - e) drobné stavby sakrálního a kulturního charakteru, mobiliář, veřejně přístupné přístřešky;
  - f) občanské vybavení slučitelné s účelem veřejných prostranství;
  - g) veřejná zeleň;
  - h) vodní plochy.
- Nepřípustné využití:  
veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním a přípustným využitím a snižující kvalitu prostředí.
- Podmínky prostorového uspořádání:
  - a) struktura a charakter zástavby - nestanovuje se;
  - b) výšková regulace zástavby - nestanovuje se;
  - c) intenzita využití pozemků - nestanovuje se.

## B.9.3 Regulativy stanovené územní studií

---

Zpřísnění podmínek popř. stanovení nových podmínek pro využití ploch nebo podmínek prostorového uspořádání nad rámec územního plánu je směrné a má charakter doporučení:

- Limity využití území
  - **Ochranná pásma:**
    - ochranná pásma jednotlivých inženýrských sítí, které budou nově vybudovány, investorem inženýrských sítí,
    - respektování stávajících ochranných pasem jednotlivých sítí, zejména ochranného pásma VN 22 KV,
- Územní regulace
  - **Uliční čára:**
    - vymezuje hranici oplocení nových parcel a vymezuje tak zároveň veřejný prostor (hranice mezi pozemky stavebníků a pozemky obce).
  - **Stavební čára:**
    - je rovnoběžná s uliční čarou a vymezuje závaznou polohu stavby hlavní (rodinný dům) od hranice pozemku, tedy od uliční čáry,
    - Je stanovena na vzdálenost 6,0 m tak, aby prostor před rodinným domem bylo možné využít pro parkování osobního vozidla,
    - Stavební čára je nepřekročitelná pro další doplňkové stavby včetně stavby garáže.
  - **Odstupy od sousedních pozemků:**
    - je pomyslná čára, která vymezuje maximální využití pozemku a je stanovena 2,0 m od hranice sousedních pozemků,

- vymezení odstupu od sousedních pozemků má charakter pouze doporučující, nikoli závazný, a je tedy nutné případné překročení této pomyslné čáry projednat v rámci stavebního řízení před správními orgány.
- **Prostorová regulace a architektonické řešení**
  - **Intenzita využití pozemků:**
    - koeficient zastavění, tj. poměr plochy zastavěné budovami k ploše pozemku jednoho vlastníka v této ploše, se doporučuje maximálně 0,3,
    - koeficient zeleně, tj. poměr plochy nezastavěné a nezpevněné k ploše pozemku jednoho vlastníka v této ploše, se doporučuje minimálně 0,5.
  - **Stavby hlavní – rodinné domy:**
    - rodinné domy budou obsahovat minimálně jednu bytovou jednotku a maximálně tři bytové jednotky,
    - izolované rodinné domy výjimečně sdružené dvojdomky,
    - musí být umístěny svým hlavním objemem závazně na stavební čáře, tzn. nesmí být umístěny ani před stavební čáru a ani nesmí být umístěny za stavební čáru,
    - výškové usazení staveb bude respektovat niveletu vozovky a uložení hlavních řadů inženýrských sítí v komunikaci,
    - $\pm 0,000$  úroveň podlahy vůči komunikaci či budoucímu upravenému terénu nesmí být od těchto upravených terénních ploch více jak 0,5 m,
    - výška a objem staveb bude respektovat výškové a prostorové řešení navržené územní studií. Jedná se však o doporučující řešení, pokud architekt či projektant nenalezne vhodnější prostorové řešení konkrétní stavby, lze jej akceptovat, musí ale respektovat charakter vesnické zástavby,
    - výška staveb hlavních je stanovena o jednom nadzemním podlaží s podkrovím, případně o jednom nadzemním podlaží bez podkroví,
    - podsklepení, resp. Podzemní podlaží není předmětem regulace územní studie,
    - výška hřebene střech se doporučuje maximálně + 8,0 m nad upraveným terénem před hlavním vstupem do objektu,
    - typ střechy se stanovuje jako střecha šikmá – jiné typy střech jako ploché, pultové, apod. nejsou přípustné.
    - tvar střechy u staveb hlavních je stanoven jako sedlový - jiné tvary střech jako valbové, polovalbové, apod. nejsou přípustné
    - minimální sklon střechy je stanoven na 27° a maximálně na 45° - jiné sklony střech nejsou přípustné,
    - jiné typy, tvary střech či sklony jsou přípustné pouze v odůvodněných případech a to pouze u staveb vedlejších.
    - barevnost fasády či střechy není územní studií regulována – doporučují se světlejší odstíny,
    - doporučena je štítová orientace dominantní části domu
  - **Stavby vedlejší – garáže, doplňkové stavby apod.**
    - stavební čára je pro tyto stavby nepřekročitelná. Tyto stavby tedy mohou být umístěny kdekoli na pozemku stavebníka, nesmí však překročit stavební čáru,
    - garážová stání mohou být realizována jako vestavěná, přistavěná k objektu (i ve formě přístřešku), případně samostatně stojící (vše v rámci zastavitelné plochy pro konkrétní pozemek),
    - tvar střechy u staveb vedlejších není regulován, doplňkové stavby však budou svým architektonickým výrazem respektovat znaky hlavního objektu,
    - výška stavby vedlejší nesmí překročit výšku stavby hlavní.
  - **Oplocení uliční:**
    - bude umístěno na pozemku stavebníka na hranici stavebního pozemku = uliční čára a bude maximální výšky 1,0 – 1,5 m,



- územní studie nestanovuje podobu a formu uličního oplocení.
- **Oplocení ostatní:**
  - Jedná se o oplocení mezi sousedními pozemky jednotlivých stavebníků,
  - bude maximální výšky 2,0 m,
  - územní studie nestanovuje podobu a formu tohoto oplocení.

Další podmínky pro využití ploch mohou vyplývat z platné legislativy, zejména z vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.

---

## **B.10 STANOVENÍ NOVÝCH OCHRANNÝCH PÁSEM**

---

Stanovení nových ochranných pásem se s výjimkou ochranných pásem tras technické infrastruktury nepředpokládá. Navazující další stupně projektové dokumentace staveb v rámci vymezeného řešeného území budou respektovat vymezená ochranná pásma vyplývající z platné legislativy a dále podmínky pro využití území vyplývající z platné územně plánovací dokumentace. V navazujících územních a stavebních řízeních budou respektovány požadavky ČSN a zvláštních právních předpisů, a to zejména:

- zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů;
- zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů;
- zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů;
- zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů;
- zákon č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů;
- zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů;
- zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů;
- zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů;
- zákon č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů;
- zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

---

## **B.11 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A OPATŘENÍ**

---

Územní studie – Litohoř nenavrhuje plochy pro veřejně prospěšné stavby, opatření a asanaci, které by měly být podkladem pro pořízení změny územně plánovací dokumentace. Územní plán určuje v řešeném území veřejné prostranství.

---

## **B.12 OCHRANA ZPF A PUPFL**

---

Souhlas se zábořem zemědělského půdního fondu byl udělen v rámci projednání Územního plánu. Vlastní odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu bude předmětem následných stupňů jednotlivých projektových dokumentací. Pozemky určené k plnění funkcí lesa nejsou územní studií ve smyslu záboru dotčeny.

Úkolem územně plánovací činnosti je mimo jiné rozpoznat v území hodnoty urbanistické struktury obce, uchovat je a dál rozvíjet. K nejvýznamnějším hodnotám urbanistické struktury vesnice náleží typ půdorysu vesnice, tj. forma založení vesnice a dochované stopy historických plužin. Předmětem řešení územní studií je prověření možného urbanistického, dopravního a technického řešení území, zejména zpřesnění podmínek pro rozhodování o změnách v území. Územní studie prověřuje optimální napojení ploch na komunikační síť obce, bude navržena koncepce odkanalizování, a napojení na stávající technickou infrastrukturu. Konkrétně jsou vymezeny jednotlivé pozemky pro novostavby rodinných domů, návrh plochy místních komunikací a veřejného prostranství. Nejpodstatnější částí územní studie je pak **část B.9.** Stanovení podmínek pro rozhodování o změnách v území, která zpřesňuje požadavky výstavby v lokalitě, zejména prostorové vymezení jednotlivých staveb. Na historické centrum vesnice zpravidla navazují další prostorové celky, o něž se obec postupně rozrůstala. Úkolem územní studie je tyto prostorové celky, respektive danou lokalitu, identifikovat a přiřadit jí potřebné regulace. Tyto celky jsou vzájemně odlišné, neboť každý z nich je jinak založen, má jiné terénní podmínky, pochází z jiného období, a tedy pro ně platí jiné požadavky na další stavební rozvoj.

Charakteristickým znakem návesního a uličního prostoru jsou typické znaky zástavby, jako umístění stavby na pozemku – uliční a stavební čára, odstupy od hranic pozemku, vzájemná poloha (odstup a orientace) sousedních objektů, vzájemná poloha obytné části domu a jeho hospodářského zázemí, proporce – šířka uličního průčelí, velikost a umístění oken do veřejného prostoru, počet podlaží, tvar střechy, její členění a typický sklon, měřítko stavby, včetně jejího oplocení, barevnost fasády a střechy a úroveň vstupu a vjezdu do domu. Úkolem územní studie je alespoň část těchto základních znaků regulovat zejména v architektonické a urbanistické vazbě na historické jádro obce Litohoř a vytvořit tak lokalitu, která vhodně dotváří tvář obce. Regulativy územní studie tedy podřizují výraz nových staveb charakteru místní zástavby, respektují tradiční výrazové prvky, zejména objemové řešení jednotlivých staveb, členění průčelí, úroveň vstupu do domu, výšku římsy a hřebene střechy, tvar střechy a její spád. Vedle prostorového návrhu staveb je územní studií navrhován pás zeleně, a to z důvodu hluku a prašnosti před případným budoucím dopravním obchvatem obce.

Charakter vesnické zeleně a volba sortimentu k obnově, údržbě a založení ploch zeleně by měla odpovídat formě založení vesnice a typu zástavby, aby zdůraznila charakter konkrétní části obce a sjednotila ji v jeden kompaktní celek. Při návrhu zeleně je třeba se vyvarovat nevhodnému užití zeleně na veřejných prostranstvích, především netypických druhů dřevin pro dané místo (např. exotických).

Návrhem urbanistické studie vznikne nová plně fungující část obce, rozdělená do bloků s různou funkcí. Bydlení a veřejné prostranství jsou vzájemně propojeny a doplněny o komunikace a veřejnou zeleň s mobiliářem. Výsledný návrh nabízí možnosti individuálního bydlení s dostatkem klidu v soukromí a s volnočasovým vyžitím, ať už soukromého charakteru pro obyvatele rodinných domů na svých zahradách, tak veřejného charakteru na místech sloužících i pro obyvatele okolních částí. Celkově zástavba vhodně doplňuje okolní struktury, je v širších vztazích provázána s okolím a působí jednoduše, funkčně, a kompaktně zároveň.