

OBSAH DOKUMENTACE:

A ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

- A.1 CÍLE A ÚČEL POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE
- A.1.1 Účel pořízení územní studie
- A.1.2 Cíl pořízení územní studie
- A.2 ROZSAH ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- A.2.1 Vymezení řešeného území
- A.2.2 Podklady pro zpracování
- A.3 POŽADAVKY NA OBSAH ŘEŠENÍ ÚZEMNÍ STUDIE
- A.3.1 Stanovení požadavků na obsah řešení
- A.3.2 Využití území dle územního plánu
- A.4 POŽADAVKY NA FORMU OBSAHU A USPOŘÁDÁNÍ TEXTOVÉ A GRAFICKÉ ČÁSTI ÚZEMNÍ STUDIE
- A.4.1 Textová část
- A.4.2 Grafická část
- A.4.3 Požadavky na zpracování a počet vyhotovení
- A.5 NÁVRH PROCESU PROJEDNÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE A JEJÍHO ZVEŘEJNĚNÍ

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:

Zadání územní studie

SKUPINA VÝKRESŮ:

Textová část

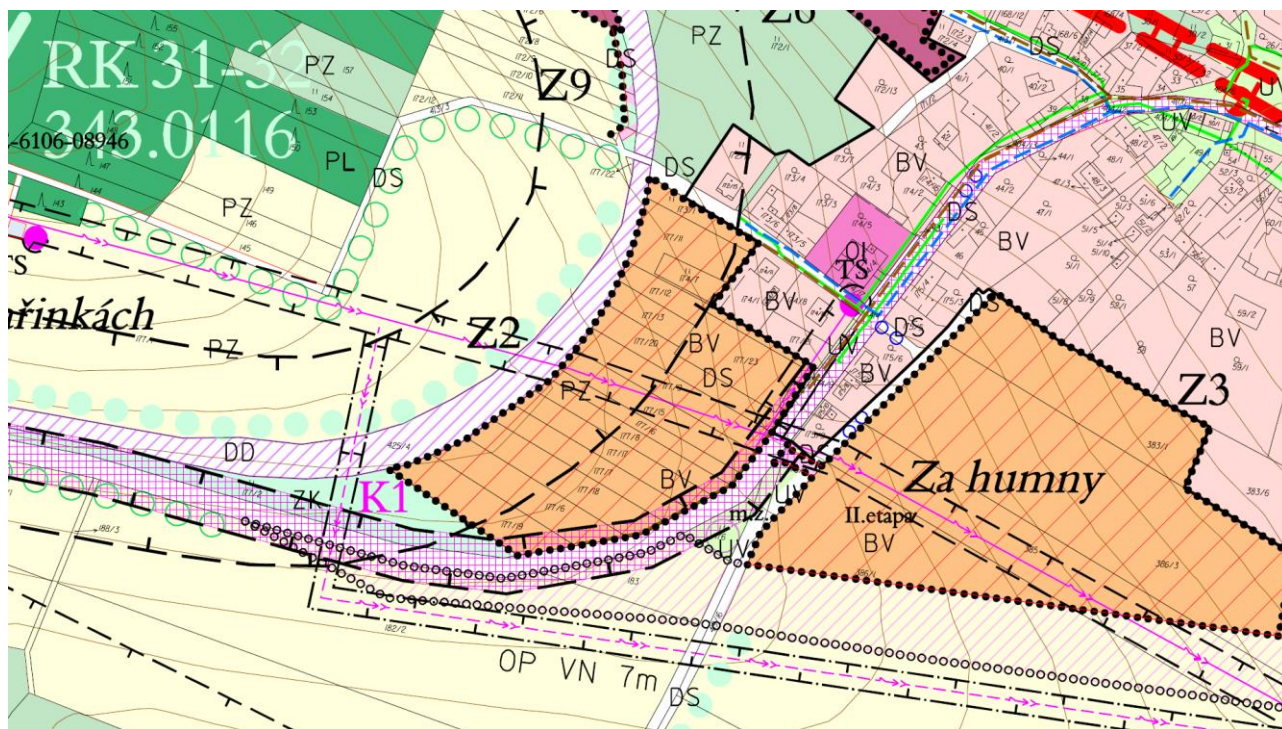
Č. KOPIE:

MĚŘÍTKO:

Č. VÝKRESU:

A

ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE



Zastavitelná plocha Z1.2 a Z4.1

Dle územního plánu Litohoř

srpen 2020

A Zadání územní studie

A.1 CÍLE A ÚČEL POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

A.1.1 Účel pořízení územní studie

Územní studie bude sloužit jako podklad pro rozhodování v území.

A.1.2 Cíl pořízení územní studie

Obec Litohoř plánuje v zastavitelných plochách Z1.2 a Z4.1 rozvoj území a rozšíření obce a zástavbu rodinnými domy. Územní plán Litohoř, který nabyl účinnosti dne **13.7.2011**, vedený pod registračním číslem **95637147** (dále jen „územní plán“). Obec se rozhodla pro dané plochy pořídit podrobnější územně plánovací dokumentaci – územní studii, jejímž cílem má být prověření možného urbanistického, dopravního a technického řešení 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.).

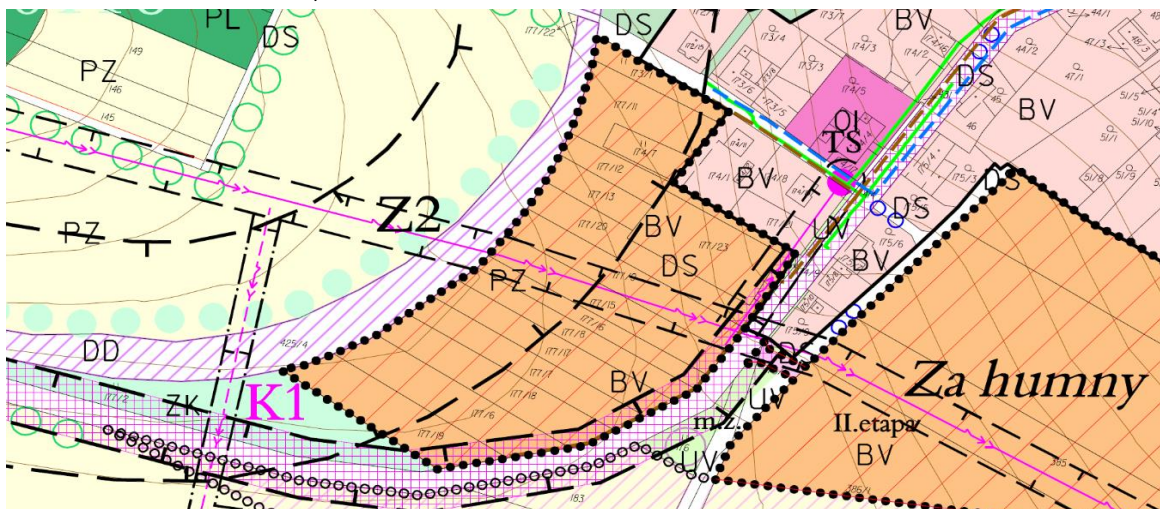
Územní studie prověří optimální napojení ploch na komunikační síť obce, bude navržena koncepce odkanalizování, zásobování vodou a napojení na stávající technickou infrastrukturu.

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.

A.2 ROZSAH ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

A.2.1 Vymezení 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.



A.2.2 Podklady pro zpracování

Hlavním podkladem pro zpracování územní studie je územní plán. Územní studie bude zpracována nad aktuální katastrální mapou. Pořizovatel na žádost zpracovatele vydá aktuální data územně analytických podkladů. Dalšími podklady bude zaměření stávajících tras dopravní a technické infrastruktury, popř. další skutečnosti zjištěné na základě průzkumů a rozborů.

A.3 POŽADAVKY NA OBSAH ŘEŠENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Územní studie bude zpracována v souladu s platnými právními předpisy a souvisejícími metodickými pokyny.

A.3.1 Stanovení požadavků na obsah řešení

Pro zpracování územní studie není nutné stanovovat další požadavky na zpracování doplňujících průzkumů a rozborů. Nebyly stanoveny žádné věcné požadavky na řešení návrhu územní studie a též nebyly stanoveny požadavky na případné řešení a vyhodnocení variant.

A.3.2 Využití území dle územního plánu

Územní studie řeší využití území dle Územního plánu Litohoř, zejména dle kapitoly „Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití“.

a) **Zastavitelná plocha Z1.2 je zařazena do funkční 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) Zastavitelná plocha Z4.1 je zařazena do funkční 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.

A.4 POŽADAVKY NA FORMU OBSAHU A USPOŘÁDÁNÍ TEXTOVÉ A GRAFICKÉ ČÁSTI ÚZEMNÍ STUDIE

Územní studie bude obsahovat textovou a grafickou část. Zpracování územní studie patří mezi vybrané činnosti ve výstavbě. Tuto činnost mohou vykonávat pouze fyzické osoby, které získaly

oprávnění k jejímu výkonu, tj. autorizovaní architekti nebo autorizovaní urbanisté dle § 158 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o výkonu povolání autorizovaných osob“). Textová i grafická část bude opatřena podpisem autorizované osoby, otiskem autorizačního razítka a záznamem o účinnosti. Záznam o účinnosti bude obsahovat informace o správním orgánu, který podal podnět ke zpracování územní studie, datum schválení možnosti využití pořizovatelem a oprávněná úřední osoba pořizovatele (razítka a podpis pořizovatele). V územní studii bude uvedeno, že slouží jako podklad pro rozhodování v území.

A.4.1 Textová část

Textová část bude vyhotovena v potřebném rozsahu výstižně charakterizujícím záměry územní studie. Součástí bude zdůvodnění přijatého řešení.

A.4.2 Grafická část

Grafická část je zpracována nad podkladem katastrální mapy, polohopisného a výškového zaměření řešeného území v závislosti na rozsahu řešeného území, požadovaném obsahu a podrobnosti územní studie. Měřítko výkresové části bude 1:500 až 1:10 000. Obsah územní studie může být během prací upřesněn se souhlasem zadavatele a pořizovatele územní studie. Grafická část obsahuje především tyto výkresy:

- Situační výkres širších vztahů
- Hlavní výkres
- Koordinační výkres
- Majetkové vztahy
- Koncepce technické infrastruktury
- Koncepce dopravní infrastruktury
- Parcelace

A.4.3 Požadavky na zpracování a počet vyhotovení

Výtisky budou dodány po kontrole elektronické verze pořizovatelem. Územní studie bude odevzdána v tištěné podobě ve 4 vyhotoveních a v elektronické podobě na datovém nosiči ve formátech *.pdf *.doc (popř. formát *.dgn).

A.5 NÁVRH PROCESU PROJEDNÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE A JEJÍHO ZVEŘEJNĚNÍ

Územní studie bude pořizována v těchto fázích:

- Vypracování územní studie na základě zadání územní studie;
- V průběhu zpracování možná konzultace návrhu územní studie se zástupci obce a s pořizovatelem;
- Případná úprava územní studie na základě jednotlivých vyjádření a konzultací;
- Předání územní studie pořizovateli k prověření, že navržené řešení splňuje zadání územní studie;
- Schválení pořizovatelem možnosti využití územní studie jako podkladu pro rozhodování v území a vložení územní studie do evidence územně plánovací činnosti.