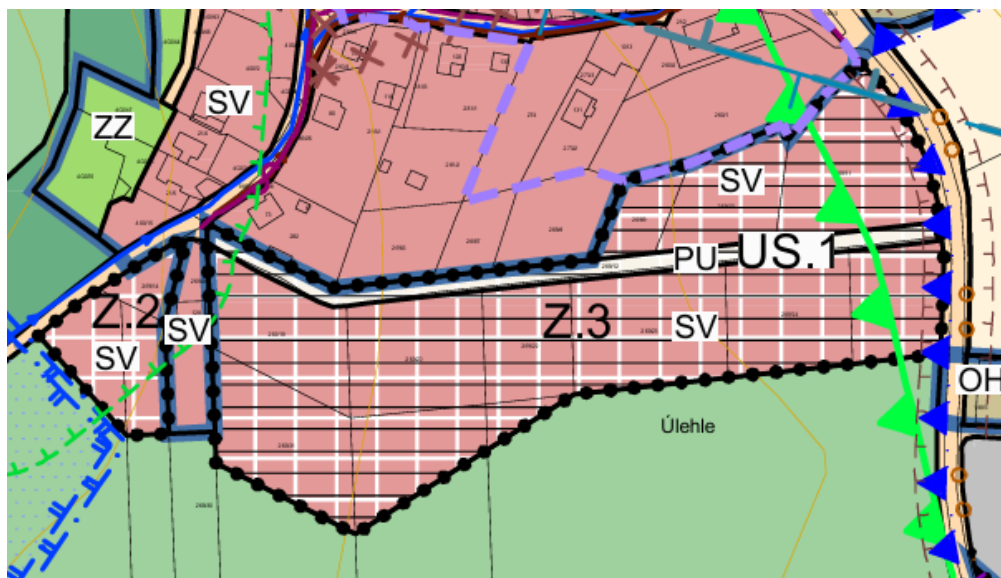


ÚZEMNÍ STUDIE KVÍTKOVICE ÚS.1



ZÁZNAM O VYUŽITÍ	
Název dokumentace	ÚZEMNÍ STUDIE Kvítkovice ÚS.1 PLOCHY B-10
Požizovatel	Obec Kvítkovice Kvítkovice 54, 373 84 Dubné
Oprávněná osoba pořizovatele	Ing. arch. Dominik Daněk Hosín 165, 373 41 Hluboká nad Vltavou
Datum možnosti využití územní studie	
Podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele a otisk úředního razítka	

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název akce:	Územní studie Kvítkovice ÚS.1
Místo stavby:	Kvítkovice
Stupeň dokumentace:	Územní studie (dále jen „ÚS“)
Objednatel:	MEng Pavel Kohout Jar. Heyrovského 972/21, Třebíč 674 01 737 900 298 pav.kohout@gmail.com
Pořizovatel:	Obec Kvítkovice Kvítkovice 54 373 84 Dubné
Oprávněná úřední osoba pořizovatele:	Ing. arch. Dominik Daněk Hosín 165, 373 41 Hluboká nad Vltavou
Zhotovitel:	Projektový ateliér AD s.r.o., Husova 4, 370 01 České Budějovice IČ: 25 194 771 DIČ: CZ225194777
Datum zpracování Číslo zakázky:	Duben 2026 9_2025AD
Odpovědný projektant	Ing. arch. Jaroslav Daněk mob. 605 277 998 atelierad@atelierad.cz ,
Architekt:	Ing. arch. Jaroslav Daněk Ing. arch. Filip Daněk

Obsah textové části

A.	Základní údaje o řešeném území	4
B.	Vymezení řešeného území.....	6
C.	Hlavní cíle řešení, základní urbanistická koncepce.....	7
D.	Podmínky pro vymezení a využití pozemků	11
E.	Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb.....	13
F.	Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb technické infrastruktury	15
	F.1 Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb dopravní infrastruktury:	16
	F.1.1 SILNIČNÍ DOPRAVA.....	16
	F.1.2 KOMUNIKACE PRO PĚŠÍ	16
	F.1.3 DOPRAVA V KLIDU	16
	F.2 Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb technické infrastruktury napojení technické infrastruktury a nakládání s odpady.....	17
	F.2.1 VODOVOD	17
	F.2.2 KANALIZACE	17
	F.2.3 ZÁSOBOVÁNÍ EL. ENERGIÍ, VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ.....	17
	F.2.4 ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM	17
	F.2.5 ZÁSOBOVÁNÍ TEPLEM.....	18
	F.2.6 NAKLÁDÁNÍ S ODPADY	18
G.	Podmínky pro ochranu kulturních a přírodních hodnot	18
	G.1 Podmínky vyplývající z památkové ochrany území.....	18
	G.2 Podmínky vyplývající z přírodních hodnot.....	18
	G.3 Podmínky pro ochranu ZPF	18
	G.4 Podmínky pro ochranu PUPFL.....	18
	G.5 Podmínky pro ochranu prvků ÚSES.....	19
H.	Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí a ochranu veřejného zdraví.....	19
	H.1 Požární ochrana a ochrana obyvatelstva.....	19
	H.2 Ochrana veřejného zdraví.....	19
I.	Údaje o splnění zadání.....	19
J.	Grafické přílohy	20
	J.1 Zákres lokality do ortofotomapy.....	20
	J.2 Výřez z ÚP Kvítkovice – koordinační výkres	21

A. Základní údaje o řešeném území

Popis současného stavu

Řešené území se nachází na jižním okraji obce Kvítkovice v návaznosti na zastavěné území. Z východu a západu je lokalita vymezena místní komunikací a roztroušenou zástavbou. Na severní straně se nachází zástavba. Na jihu se rozkládá zemědělská půda.

Terén se svažuje k východu. Lokalita je atraktivní pro výstavbu rodinných domů s ohledem na klidovou polohu a blízkou přírodu. Na řešenou lokalitu nezasahují negativní vlivy například z dopravy, zemědělských areálů, čističky odpadních vod apod.

Řešené území je v současnosti zemědělsky využíváno jako orná půda, trvalý travní porost a zahrada.

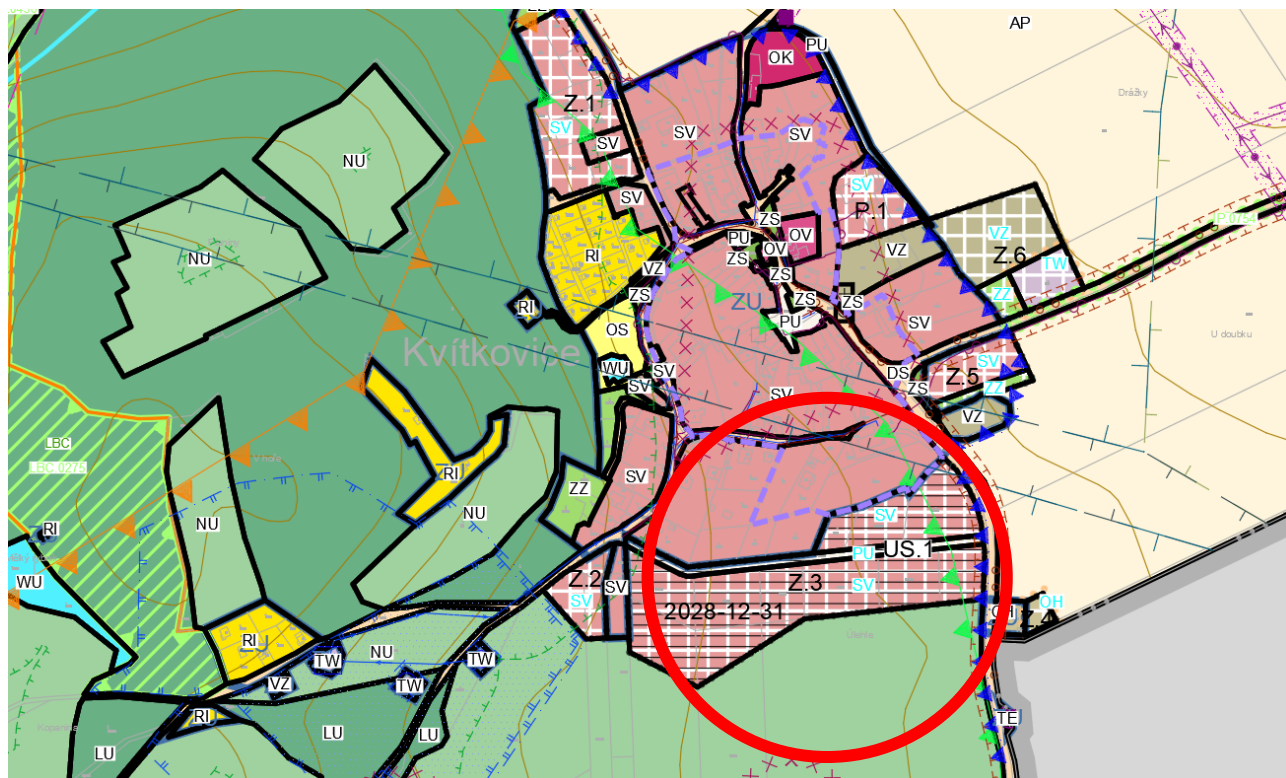
Vyhodnocení souladu řešeného území s územním plánem

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

Lokalita řešená územní studií je součástí zastavitelných ploch, označených v ÚP jako plocha s funkčním využitím SV – plochy smíšené obytné venkovské.

V navrhovaném řešení nedochází k odchylkám oproti vydanému územnímu plánu. Lokalita řešená územní studií je pouze zpřesňována a podrobněji regulována.

Výřez z ÚP Kvítkovice - koordinační výkres v aktuálním znění



OZNAČENÍ PLOCHY	STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH DLE ÚP
Z.3	<p>SV - Smíšená obytná venkovská PU - Veřejná prostranství všeobecná</p> <ul style="list-style-type: none"> - při jižním okraji sídla Kvítkovice, navazuje na zastavěné území. <p><u>obsluha území</u> – sjezdem ze silnice III. třídy. sjezdem ze silnice III. třídy.</p> <p><u>Limity využití území</u>: chráněná krajinná oblast - III. zóna ochrany, Natura 2000 - evropsky významná lokalita, vzdálenost 50 m od okraje lesa (podmínky pro umístění staveb do vzdálenosti 50 m od okraje lesa viz podmínky pro využití ploch - výstupní limity), ochranné pásmo silnice, zvýšená hygienická zátěž hlukem (viz podmínky pro využití ploch - výstupní limity).</p> <p><i>Plocha je podmíněna zpracováním územní studie US.1.</i></p>

Vazby řešeného území na navazující území – širší vztahy

Lokalita se nachází v katastrálním území Kvítkovice u České Budějovice, na okraji sídla Kvítkovice. Řešené území sousedí převážně s rozptýlenou obytnou zástavbou a zemědělsky využívanou krajinou. Ze severní a východní strany navazuje na zastavěné území obce, jižním a západním směrem přechází do volné krajiny tvořené především ornou půdou. Stávající okolní zástavba je převážně venkovského, tradičního charakteru.

Řešené území je situováno v klidné venkovské oblasti s příznivými podmínkami pro bydlení a pobyt v krajině. V okolí se nachází síť místních komunikací, turistických tras a cyklotras. V jihovýchodním směru se nachází město České Budějovice.

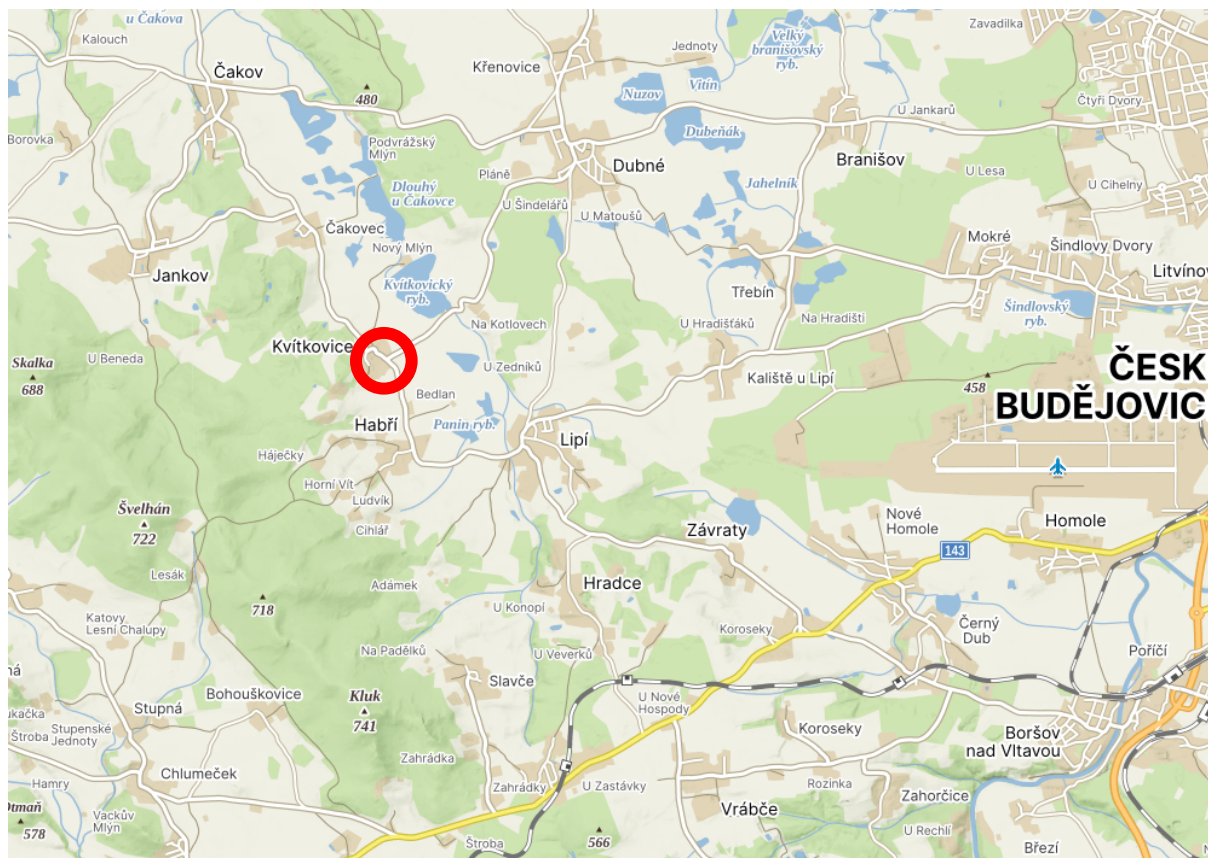
Základní občanská vybavenost obce zahrnuje obecní úřad a základní služby v rámci sídla Kvítkovice, případně v blízkých obcích. Zastávka veřejné dopravy je dostupná v docházkové vzdálenosti přibližně 0,5–1,0 km.

Mateřská škola a základní škola se nachází v okolních obcích nebo v Českých Budějovicích. Potraviny, drogerie a zboží denní potřeby jsou dostupné v blízkém okolí nebo v rámci širšího spádového území města České Budějovice.

Vyšší občanská vybavenost, jako jsou školy vyšších stupňů, zdravotnická zařízení, sociální služby, úřady, kultura, sportovní zařízení, obchodní a pracovní příležitosti, je soustředěna především v Českých Budějovicích, případně v dalších okolních městech regionu.

Dopravní napojení lokality je zajištěno prostřednictvím místních komunikací s návazností na silniční síť nižších tříd, umožňující spojení s Českými Budějovicemi i okolními obcemi. Územím nebo jeho blízkým okolím prochází značené cyklotrasy, které podporují rekreační využití krajiny i každodenní nemotorovou dopravu.

Výřez z <https://mapy.com/cs/turisticka?x=14.3325370&y=48.9557285&z=16> , Kvítkovice



B. Vymezení řešeného území

Řešená lokalita je vymezena v souladu s ÚP Kvítkovice v aktuálním znění.

Řešené území se nahází na jihovýchodní části obce Kvítkovice. Lokalita je z východního směru obklopená stávající místní komunikací. Ze severní části je lokalita vymezena stávající roztroušenou zástavbou. Z jižní strany lokalita navazuje na rozsáhlou ornou půdu.

Řešené území obsahuje zastavitelné plochy bydlení Z.3. Hranice řešeného území je graficky vyznačena ve výkresové části.

Z východu a západu je lokalita vymezena místní komunikací a roztroušenou zástavbou. Na severní straně se nachází místní rybník a zástavba. Na jihu leží zemědělská půda.

Celková rozloha řešeného území je cca 3,15 ha.

Tabulka soupisu parcel (pozemky přímo dotčené územní studií)

/katastrální území Kvítkovice u Českých Budějovic/

PARCELNÍ ČÍSLO	DRUH POZEMKU	VÝMĚRA V M ²	VLASTNÍK
269/19	Orná půda	2671	Krätzerová Eva, č. p. 60, 37384 Záboří, podíl 1/2 Pecha Stanislav, č. p. 33, 37384 Kvítkovice, podíl 1/2
269/31	Orná půda	2949	Pecha Stanislav, č. p. 33, 37384 Kvítkovice
269/20	Orná půda	4938	Schier Aleš Ing., č. p. 3, 37384 Kvítkovice
269/22	Orná půda	1926	Doležalová Marie, Generála Svobody 1781/7, České Budějovice 7, 37001 České Budějovice
269/23	Orná půda	3372	Obec Kvítkovice, č. p. 54, 37384 Kvítkovice 1/2

269/12	Ostatní plocha	2238	Obec Kvítkovice, č. p. 54, 37384 Kvítkovice 1/2
269/9	Trvalý travní porost	927	Benda Stanislav Ing., Sídliště Vyšný 228, Nádražní Předměstí, 38101 Český Krumlov, podíl 1/2 Rozboud Zbyněk, č. p. 170, 37384 Dubné, podíl 1/2
269/1	Orná půda	377	Plánská Jaroslava, č. p. 34, 37384 Kvítkovice, podíl 1/3 Puffer Rostislav, č. p. 36, 37384 Habří, podíl 1/3 Tomášek Radim, č. p. 36, 37384 Kvítkovice, podíl 1/3
269/10	Trvalý travní porost	2005	Klikorka Petr, č. p. 162, 37384 Dubné, podíl 1/3 Plánská Jaroslava, č. p. 34, 37384 Kvítkovice, podíl 1/3 Puffer Jaroslav, č. p. 36, 37384 Habří, podíl 1/3
269/25	Orná půda	2001	Klikorka Petr, č. p. 162, 37384 Dubné, podíl 1/3 Plánská Jaroslava, č. p. 34, 37384 Kvítkovice, podíl 1/3 Puffer Jaroslav, č. p. 36, 37384 Habří, podíl 1/3
269/24	Orná půda	2700	Chromý Antonín, č. p. 23, 37384 Kvítkovice
269/11	Trvalý travní porost	3541	Chromý Antonín, č. p. 23, 37384 Kvítkovice
269/8	Zahrada	1637	Krejčí Pavel, č. p. 7, 37384 Kvítkovice

Tabulka bilance řešeného území

CELKOVÁ PLOCHA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ	31 535 m²
PLOCHA POZEMKŮ PRO BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH	26 828 m²
NAVRŽENÝ POČET STAVEBNÍCH POZEMKŮ	21
NAVRŽENÝ POČET OBYVATEL (uvažováno s obložností 4 os/ 1 RD)	84
PRŮMĚRNÁ VELIKOST STAVEBNÍHO POZEMKU	1 278 m²
PLOCHA KOMUNIKACÍ A ZPEVNĚNÝCH PLOCH	2 327 m²
PLOCHA VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – VEŘEJNÁ ZELEŇ	2 202 m²

C. Hlavní cíle řešení, základní urbanistická koncepce

Hlavní cíle řešení

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

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

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

Základní urbanistická koncepce

Navržená koncepce vychází z několika zásad:

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

V řešené lokalitě jsou vymezeny plochy bydlení, veřejného prostranství a dopravy. Při navrženém členění je možné v dané lokalitě postavit až **21 rodinných domů** na parcelách o velikosti **858 – 4 788 m²**. Plochy veřejných prostranství jsou vyhrazeny především pro veřejnou zeleň, lze v nich dále umístit dopravní a technickou infrastrukturu.

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

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

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

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

Seznam parcel	Orientační velikost parcel (m ²)
1	927 m ²
2	1 003 m ²
3	1 002 m ²

4	1 004 m ²
5	1 025 m ²
6	1 300 m ²
7	858 m ²
8	858 m ²
9	1 280 m ²
10	1 281 m ²
11	1 019 m ²
12	1 018 m ²
13	1 019 m ²
14	932 m ²
15	1 254 m ²
16	4 788 m ²
17	1 374 m ²
18	963 m ²
19	874 m ²
20	1 413 m ²
21	1 637 m ²
Celkem	26 828 m²

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

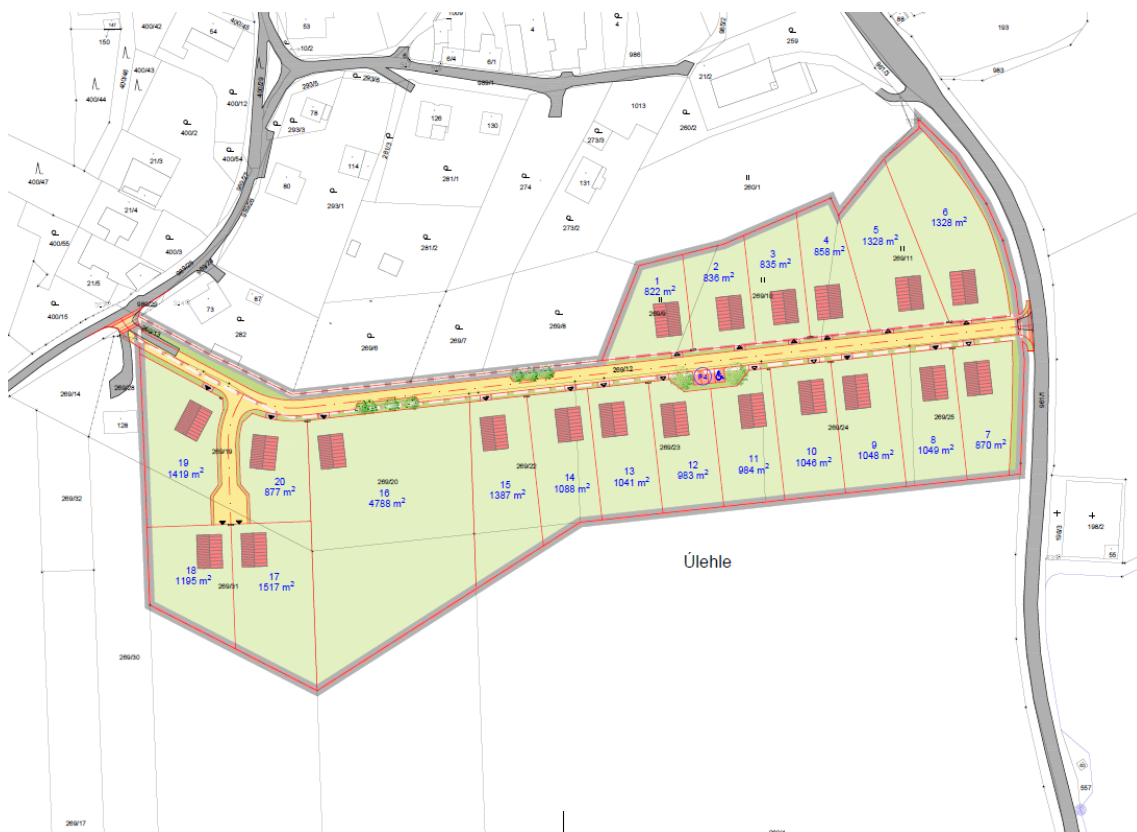
Při navrhování územní studie došlo k variantnímu řešení. Další varianty řešení jsou uvedeny pouze níže v textové zprávě.

K projednání územní studie byla vybrána varianta, která je kompromisem mezi optimální variantou a variantou, která respektuje majetkoprávní vztahy.

V projednávané variantě došlo k úpravě majetkoprávních vztahů, avšak s vyznačením jednotlivých směn pozemků, kdy návrh respektuje směny pozemků dvou sousedních vlastníků přesně m² za stejné m², tak aby došlo k vylepšení jednotlivých tvarů pozemků.

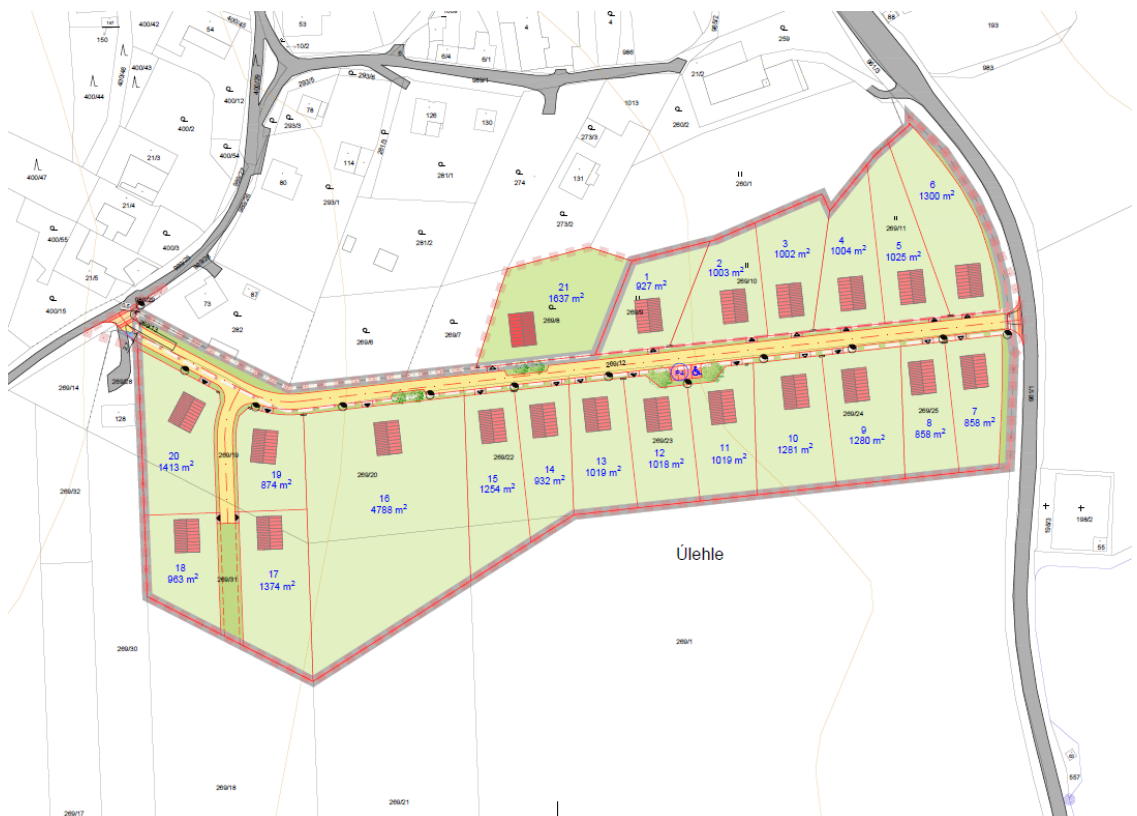
Varianta optimálního řešení.

Toto řešení navrhuje urbanisticky a ekonomicky nejpříjemnější variantu. Nevýhodou tohoto řešení je nerespektování majetkoprávních vztahů a při realizaci by byla nutná součinnost jednotlivých majitelů.



Varianta „dle katastru“

Další varianta návrhu plně respektuje majetkoprávní hranice stávajících pozemků. Urbanisticky je to nejméně vhodná varianta, protože všechny parcely jsou tvarově různorodé a skoro z žádných pozemků nemá žádnou rovnoběžnou hranici. Takovéto pozemky nejsou ani příliš dobré v dalším kroku projektování a umisťování jednotlivých objektů na pozemky.



D. Podmínky pro vymezení a využití pozemků

Podmínky plošného a prostorového uspořádání území vychází z platného ÚP Kvitkovic v platném znění. Touto územní studií jsou zpřesněny pro řešenou lokalitu.

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

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

- zastavitelné plochy bydlení
- nezastavitelné plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň
- zastavitelné plochy dopravní infrastruktury

Smíšené obytné venkovské	SV
Hlavní využití	
- bydlení v rodinných domech venkovského charakteru s možným polyfunkčním využitím	
Přípustné využití	
- smíšené využití vesnického charakteru, bydlení v tradičních rodinných venkovských a zemědělských usedlostech a rodinných farmách s vyšším podílem hospodářské složky (zemědělská a řemeslná výroba místního významu);	
- činnosti a děje s tímto typem bydlení související, tj. užitkové zahrady, výstavba doplňkových objektů pro zajištění údržby zahrady, vedlejší samozásobitelské hospodářství, stavby doplňkové ke stavbám hlavním (např. skleníky, zimní zahrady, altány), malá sportovní zařízení (např. hřiště do 200 m ² a bazény do 40 m ²), jejichž umístění je v souladu s charakterem využívání okolních ploch;	
- občanská vybavenost (např. administrativní zařízení, ubytování v soukromí, penziony, obchody do 500 m ² celkové zastavěné plochy, provozovny služeb);	
- drobná řemeslná a výrobní zařízení, která nezatěžují hlukem okolní bydlení (např. kadeřnictví, krejčovství);	
- garáže, parkovací a odstavná stání pro potřeby vyvolané přípustným využitím území na vlastním pozemku;	
- veřejná prostranství.	
Podmíněně přípustné využití	
- do doby realizace ČOV je možné začít s výstavbou pouze max. 5 objektů rodinného bydlení, které mohou řešit likvidaci odpadních vod individuálním způsobem pomocí domovní ČOV nebo tříkomorového septiku s pískovým filtrem;	
- na plochách, které jsou soustředěny podél silnice III. třídy a jsou zatíženy hlukem, bude možné bydlení za podmínky, že hluková zátěž bude odstraněna či nebude překračovat hygienické limity z hlediska hluku. V rámci následujících správních řízení je nutno posoudit toto případné zasažení hlukem a na základě toho navrhnout potřebná technická opatření;	
- plocha Z.3 je podmíněna ponecháním pruhu zeleně o šířce 2 m ve východní části kolem silnice III/14319 pro zlepšení silničních parametrů (viditelnost, hluk), umístění chodníku apod.	
Nepřípustné využití	
- využití, která nesouvisí s hlavním a přípustným využitím a svým charakterem a provozem narušují hlavní a přípustné využití stanovené pro tyto plochy; <u>nepřípustné je zejména:</u>	
- výstavba samostatně stojících malometrážních objektů sezónní rekreace;	
- průmyslová výroba a sklady;	
- mobilní domy;	
- odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, hromadné garáže, čerpací stanice	

<p>pohonných hmot, autoservisy, pneuservisy, autobazary;</p> <ul style="list-style-type: none"> - nákupní zařízení a velkoplošná komerční zařízení typu supermarket nad 500 m² celkové zastavěné plochy; - veškeré stavby, zařízení a činnosti, které snižují kvalitu životního prostředí a kvalitu bydlení a nejsou slučitelné s bydlením (např. komerční chovy dobytka, zařízení a plochy pro skladování a odstraňování odpadů), a jejichž negativní účinky na životní prostředí (zejména škodlivé exhalace, hluk, teplo, otřesy, vibrace, prach, zápach, znečišťování vod a pozemních komunikací a zastínění budov) překračují přípustné limity uvedené v příslušných předpisech. 	
Typy podmínek	Podmínky pro výstavbu
Podmínky pro plošné využití území	
Intenzita využití stavebního pozemku	stávající nebo max. 35 % , (je-li stávající větší než výše uvedená lze ji ponechat, avšak nelze ji navyšovat).
Velikost stavebních pozemků	stávající nebo min. 800 m² ; v zastavěném území nelze oddělit pozemek (pro další hlavní stavbu) menší než 800 m ² ; doplňkové stavby a přístavby jsou možné za podmínky dodržení maximální intenzity využití stavebního pozemku 35 %.
Podmínky pro výškové využití území	
Výšková hladina zástavby	stávající nebo max. 1 nadzemní podlaží s možností využití podkroví (stávající nebo lze upravit výšku na max. 9,5 m).
Podmínky pro prostorové využití území	
Střecha - typ	sedlová, polovalbová, valbová (za podmínky hřebene delšího než 4 m), pultová (pouze na doplňkové stavby).

Veřejná prostranství všeobecná	PU
Hlavní využití	
- veřejný prostor obvykle s komunikační funkcí, s převážně zpevněným povrchem	
Přípustné využití	
<ul style="list-style-type: none"> - náves, pěší komunikace; - aleje; - odpočívky a drobné stavby informačního charakteru (např. mapy, poutače, vývěsky); - hřiště do 200 m²; - parkovací stání, autobusové zastávky; - požární nádrže. 	
Podmíněně přípustné využití	
- dočasné a účelové stavby o ploše maximálně 10 m² , které nejsou spojené se zemí pevným základem (předzahrádky, stánky, zařízení pro odpočinek a relaxaci) za dodržení podmínky, že nebude narušeno hlavní využití plochy a nebude narušena plynulost a bezpečnost silničního provozu.	
Nepřípustné využití	
- využití, která nesouvisí s hlavním a přípustným využitím a svým charakterem a provozem	

narušují hlavní a přípustné využití stanovené pro tyto plochy;

nepřípustné je zejména:

- jakékoliv využití omezující volný pohyb a pobyt obyvatel (např. oplocení - vyjma oplocení hřišť);
- objekty pro bydlení;
- mobilní domy;
- stavby pro výrobu a skladování;
- veškeré stavby, zařízení a činnosti, které jsou provázeny hlukem, častým dopravním provozem nebo svými negativními vlivy jinak narušují funkce zóny.

E. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb

Zastavitelná část pozemku a umístění stavby na pozemku

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

Stavební forma

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

Slučování a dělení stavebních parcel	možnost sloučení dvou i více sousedních pozemků dělení pozemků je možné za podmínky dodržení minimální velikosti 800 m²
Velikost stavebních pozemků	Dle výkresové dokumentace
Zastavěná plocha samotného rodinného domu	nepřesáhne 400 m²
Intenzita využití stavebních pozemků - poměr celkové plochy stavebního pozemku a zastavěné plochy pozemku - zastavěná plocha pozemku je definována ust. § 2 odst. (7) stavebního zákona takto: „Zastavěná plocha pozemku je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb. Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových	maximálně 35%

<p>konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. U objektů poloodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravouhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny.“</p> <p>- pro potřeby této územní studie jsou pod pojmem „stavba“ chápány, ve vazbě na ust. § 2 odst. 3 stavebního zákona, též zpevněné plochy na pozemcích (typicky příjezdy ke garážím, chodníky ke dveřím, terasy, vč. ploch tvořených zatravnovacími nebo vsakovacími dlaždicemi nebo obdobnou technologií, bazény (vč. jejich zpevněného okolí), okapové chodníčky, apod.</p>	
<p>Procentuální zastavěnost hlavní budovou – rodinným domem</p> <p>- poměr celkové plochy stavebního pozemku a zastavěné plochy hlavní stavby (rodinného domu)</p> <p>- zastavěná plocha hlavní stavby se rozumí plocha ohraničená pravouhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny.</p>	<p>maximálně 25%, avšak nepřesáhne 400m²</p>
<p>Vstupy do objektů</p>	<p>Z uliční strany a z bočních stran</p>
<p>Vjezdy na pozemek</p>	<p>dle zákresu v grafické části</p>
<p>Střeška - tvar, sklon a barva</p> <p>- regulativy pro střechu se vztahují na převládající plochu střešní roviny, za podmínky hřebene delšího než 4m</p> <p>- výjimku mohou tvořit pouze malé části půdorysné plochy v celkovém součtu do 20%, např. zastřešení vstupů, přístřešků pro venkovní posezení, samostatné garáže, kůlny atd.);</p> <p>u valbových střech musí zbývat hřeben v délce alespoň 4m.</p> <p>- nepřipouští se neklasické pojetí sedlových střech (násobné nebo pilové uspořádání, soustava sedlových střech vedle sebe ...)</p>	<p>28°– 45°</p> <p>posuzovaná bude převážná část střešní roviny (70 %)</p> <p>pravidelná sedlová, popřípadě polovalbová, valbová</p> <p>doporučené typy krytiny: taškové (pálené, betonové) či šablonové,</p> <p>doporučené odstíny: cihlové, hnědé, šedé, červené a černé</p>
<p>Orientace hřebene</p> <p>- udává směr hlavního delšího hřebene ve vztahu ke komunikaci</p>	<p>Libovolně</p>
<p>Výška budovy</p> <p>- výškou podlaží u staveb pro bydlení se rozumí běžná výška do 3,5m</p>	<p>1 nadzemní podlaží + podkroví</p> <p>nikoliv nižší či vyšší, výjimku mohou tvořit pouze malé části půdorysné plochy, např. zastřešení vstupů;</p> <p>přípustné jsou sklepy;</p>
<p>Maximální výška hřebene</p> <p>- měřená od nejnižšího místa styku obvodových stěn budovy s původním terénem (nikoliv s terénem upraveným násypem) ke hřebeni</p>	<p>max. výška 9,5 m</p>
<p>Maximální výška okapu</p>	<p>-</p>
<p>Uliční čára</p>	<p>viz výkresová dokumentace</p>

<ul style="list-style-type: none"> - určuje závaznou polohu hlavní stavby - rodinného domu v rámci pozemku a vůči veřejnému prostranství - uličnímu prostoru - udává hranici plochy určené k zastavění a zároveň povinnou polohu hlavního objemu objektu od hranice pozemku. - uliční čára ve vzdálenosti 6m od okraje pozemku smí být překročena pouze zádveřím, garáží, pergolou, terasou, stříškou nad vstupem a to v rozsahu max. 30% délky průčelí a současně max. o 4 m oběma směry. Min. 70% délky příslušného průčelí musí respektovat stanovenou uliční čáru. 	
Stavební čára <ul style="list-style-type: none"> - udává meze plochy určené k zastavění hlavní stavbou – rodinným domem; hlavní objem objektu nesmí tuto hranici překročit s výjimkou architektonických výrazových prvků; 	v grafické části ve výkresu č. 3 Prostorová regulace
Oplocení	maximálně 1,6 m včetně podezdívky; plotová konstrukce a plotové výplně budou respektovat vesnický charakter oplocení včetně materiálů, to znamená, že nejsou připuštěny neprůhledné ploty zděné, betonové, z prefabrikátů, plastové, prkenné, rákosové apod.
Doplňkové stavby <ul style="list-style-type: none"> - stavba, která se stavbou hlavní svým účelem a umístěním souvisí, a která zabezpečuje funkčnost stavby hlavní (její užitelnost), nebo doplňuje základní funkci stavby hlavní například zahradní domek, altán, včelín, stavby umožňující uskladnění zahradního nářadí a výpěstků. 	maximální výška do hřebene 6,5 m ; do 50 m²
Architektonické řešení rodinných domů	respektování charakteristické formy zastavění - klasické původní usedlosti; podélný půdorys; nové objekty nesmí vytvářet neúměrné hmoty objektů; nevyužívat netradiční materiály, které by se nevhodně a rušivě uplatňovaly.
Forma	Přípustné jsou nízkopodlažní izolované rodinné domy

F. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb technické infrastruktury

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

V grafické části je zobrazeno ve výkresu č. 4 Dopravní a technická infrastruktura

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

F.1.1 SILNIČNÍ DOPRAVA

V současné době se k řešené lokalitě lze dostat místními komunikacemi. První komunikace dle polohy řešeného území vede ze západní strany a druhá komunikace vede z východní strany. Tyto dvě komunikace bude propojovat nově navržená komunikace **v šíři 5,5 m** (viz. Výkresová dokumentace) s povrchem z asfaltové směsi.

V návrhu územní studie jsou řešeny **plochy dopravní infrastruktury**, které obsahují podzemní i nadzemní technickou infrastrukturu. Uliční prostor (vzdálenost mezi ploty) musí být **šíře min. 8 m**.

Na křižovatkách a ve vjezdech musí být zajištěny dostatečné rozhledy. Komunikace jsou navrženy tak, aby umožňovaly bezkolizní průjezd požárních vozidel.

Komunikace je navržena ve funkční skupině D1

D1 (komunikace se smíšeným provozem) – **obytná zóna** s převahou pobytové funkce s přímou obsluhou staveb, ve které je umožněn pohyb chodců, cyklistů a motorových vozidel a her dětí ve společném prostoru za stanovených podmínek provozu podle zvláštních předpisů. Předpokládá se využití opatření pro regulaci rychlosti jízdy vozidel (zpomalovací prahy, ...). Stavební řešení obytné zóny musí umožňovat pohyb vozidel dopravní obsluhy (vozidla hasičského sboru, odvoz odpadků, stěhování) a možnost bezpečného míjení vozidla s chodcem. V každém místě obytné zóny musí být zaručen minimální průjezdný prostor šířky 3,50 m a výšky 4,20 m. Prostor křižovatky bude řešen podrobnější dokumentací tak, aby byly - v souladu s příslušnými normami a technickými podmínkami - respektovány požadavky na dodržení rozhledových poměrů, což navržený pozemek veřejných prostranství kapacitně umožňuje.

ETAPIZACE

Celé řešené území lze realizovat po částech. Samostatně lze realizovat první etapu napojenou ze západní strany. Pro tuto první etapu výstavby je možno připojit maximálně 6 rodinných domů. Samostatně lze i realizovat druhou etapu přístupnou z východní strany.

V případě, že obě etapy nebudou realizovány současně, je nezbytné vybudovat obratiště v části etapy, která bude realizována dříve dle platných norem pro otáčení vozidel.

Podmínkou napojení dílčích etap je, aby jednotlivé vybudované úseky inženýrských sítí byly funkční a s dostatečnou kapacitou pro etapu, která bude realizována později.

F.1.2 KOMUNIKACE PRO PĚŠÍ

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

F.1.3 DOPRAVA V KLIDU

V rámci veřejných prostranství budou navazující projektovou dokumentací navržena parkovací stání pro návštěvy. Pro lokalitu jsou navržena v uličním prostoru celkem 4 parkovací místa, z toho jedno vyhrazené stání pro vozidlo přepravující osobu těžce postiženou nebo osobu těžce pohybově postiženou.

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

Ve studii jsou navrženy plochy pro umístění komunikací s grafickou značkou komunikace. Podrobné dopravní řešení, včetně dopravního značení bude navrženo v dalších stupních

dokumentace včetně ověření průjezdnosti vlečnými křivkami pro standardní vozidla dopravní obsluhy a záchranného systému.

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

F.2.1 VODOVOD

Všechny nově vybudované objekty budou napojeny na veřejný vodovod. Výstavba vodovodu pro veřejnou potřebu musí probíhat v předstihu před výstavbou jednotlivých objektů pro bydlení.

Řešené území bude připojeno na stávající vodovodní řad v západní části lokality. Na řadu budou osazeny požární hydranty v souladu s požárním řádem obce. V případě realizace první etapy před etapou druhou je možné realizovat pouze část vodovodního řadu za dodržení podmínky vybudování dostatečně kapacitního vodovodu pro druhou etapu.

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

F.2.2 KANALIZACE

Splašková a dešťová kanalizace bude řešena zvlášť.

Splašková kanalizace: Bude řešena individuálním způsobem pomocí domovních ČOV.

V případě neschopnosti vsakování přečištěných odpadních vod na vlastních pozemcích, bude tato voda odvedena do dešťové kanalizace.

Dešťová kanalizace: Obecně bude dodržen princip, že dešťové vody ze soukromých parcel budou likvidovány v místě vzniku tj. vsakem individuálně na těchto parcelách. V případě prokázání nemožnosti likvidace dešťových vod na vlastním pozemku bude tato dešťová voda svedena do dešťové kanalizace. Srážková voda z komunikací a veřejných ploch bude odvedena pomocí navržené dešťové kanalizace do navržené vsakovací nádrže, případně do retenční nádrže odkud by byla postupně odváděna dále. Vsakovací (retenční) nádrž bude realizována v nejnižším místě dané lokality.

Při výstavbě první etapy před etapou druhou bude připravena dešťová kanalizace, která bude při výstavbě druhé etapy pokračovat do vsakovací (retenční nádrže).

F.2.3 ZÁSOBOVÁNÍ EL. ENERGIÍ, VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ

Kolem páteřní komunikace je rozvedeno elektrické vedení nízkého napětí, na které se budou jednotlivé rodinné domy připojovat. Stávající vedení bude v případě potřeby při realizaci komunikace přeloženo do plochy veřejné zeleně, aby nedošlo k jeho poničení.

Rozvody NN

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

Veřejné osvětlení

Kabel VO lze vést souběžně s rozvody NN.

F.2.4 ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

Obec v současné době není plynofikována.

F.2.5 ZÁSODOVÁNÍ TEPELEM

Vytápění bude individuální lokální s možností kombinace elektřiny a využívání alternativních zdrojů tepelné energie pro vytápění a ohřev TUV (tepelná čerpadla, solární energie, biomasa, ...). U tepelných čerpadel je potřeba doložit hlukovou studii.

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

Nepřípustné je spalování nekvalitních paliv a odpadů.

F.2.6 NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

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

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

G. Podmínky pro ochranu kulturních a přírodních hodnot

G.1 Podmínky vyplývající z památkové ochrany území

Lokalita se nenachází v území s archeologickými nálezy. Celá území územní studie spadá do ochranného pásma lidové architektury.

G.2 Podmínky vyplývající z přírodních hodnot

Řešené území se nachází v Evropsky významné lokalitě Natura 2000, dále je území součástí CHKO Blanský les. V řešené lokalitě se nenacházejí žádné prvky územního systému ekologické stability, památky, památné stromy, aleje a jiné.

V současnosti jsou pozemky převážně vedeny jako orná půda, trvalý travní porost a zahrada. Vrostlá zeleň se v řešené lokalitě vyskytuje velmi zřídka.

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

G.3 Podmínky pro ochranu ZPF

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

Charakteristika zemědělských půd

V dané lokalitě se nacházejí bonitované půdně ekologické jednotky **s III. třídou ochrany**.

Údaje o skutečných investicích do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti

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

G.4 Podmínky pro ochranu PUPFL

Řešením územní studie nedojde k odnětí PUPFL.

G.5 Podmínky pro ochranu prvků ÚSES

Návrhem nedochází k porušení opatření k zajištění ekologické stability krajiny.

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

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

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

H.1 Požární ochrana a ochrana obyvatelstva

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

Území není klasifikováno jako zátopové území.

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

H.2 Ochrana veřejného zdraví

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

ochrana před negativními vlivy z technické infrastruktury

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

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

ochrana před negativními vlivy z provozu

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

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

I. Údaje o splnění zadání

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

Všechny body zadání jsou splněny.

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

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

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

J. Grafické přílohy

J.1 Zákres lokality do ortofotomapy



J.2 Výřez z ÚP Kvitkovice – koordinační výkres

