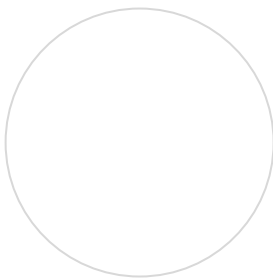


ÚZEMNÍ STUDIE TOCHOVICE

Lokalita 1. ÚS

ZÁZNAM O VYUŽITÍ	
Název dokumentace	ÚZEMNÍ STUDIE TOCHOVICE LOKALITA 1. ÚS
Pořizovatel	Obec Tochovice Tochovice 11, Tochovice 262 81
Oprávněná úřední osoba pořizovatele	Ing. Miroslav Sládek
Datum schválení využití územní studie	
Podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele a otisk úředního razítka	

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název akce: Územní studie Tochovice – lokalita 1.ÚS

Místo stavby: Tochovice
Stupeň dokumentace: Územní studie (dále jen „ÚS“)

Objednatel: **Obec Tochovice**
Tochovice 11, 262 81
318 682 760
obecni.urad@tochovice.cz

Zastoupený starostou obce: Radkem Waltrem

Pořizovatel: **Obec Tochovice**
Tochovice 11, 262 81

Oprávněná úřední osoba
pořizovatele: **Ing. Miroslav Sládek**
Kocínova 1979, 397 01 Písek
+420 606 082 991

Zhotovitel: **Projektový ateliér AD s.r.o.,**
Husova 4, 370 01 České Budějovice
IČ: 25 194 771
DIČ: CZ225194777

Datum zpracování: Říjen 2020
Číslo zakázky: 49_2019

Odpovědný projektant: Ing. arch. Jaroslav Daněk
mob. 605 277 998
atelierad@atelierad.cz

Architekt: Ing. arch. Jaroslav Daněk
Dopravní inženýr: Ing. Marcela Pávková

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.....	9
E.	Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb	11
F.	Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb technické infrastruktury.....	13
	F.1 Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb dopravní infrastruktury:.....	14
	F.1.1 SILNIČNÍ DOPRAVA	14
	F.1.2 KOMUNIKACE PRO PĚŠÍ	14
	F.1.3 DOPRAVA V KLIDU	14
	F.2 Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb technické infrastruktury napojení technické infrastruktury a nakládání s odpady	15
	F.2.1 VODOVOD	15
	F.2.2 KANALIZACE	15
	F.2.3 ZÁSOBOVÁNÍ EL. ENERGÍÍ, VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ	15
	F.2.4 ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM.....	15
	F.2.5 ZÁSOBOVÁNÍ TEPLEM	15
	F.2.6 NAKLÁDÁNÍ S ODPADY	15
	F.2.7 VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ.....	16
G.	Podmínky pro ochranu kulturních a přírodních hodnot.....	16
	G.1 Podmínky vyplývající z památkové ochrany území.....	16
	G.2 Podmínky vyplývající z přírodních hodnot	16
	G.3 Podmínky pro ochranu ZPF	16
	G.4 Podmínky pro ochranu PUPFL	16
	G.5 Podmínky pro ochranu prvků ÚSES.....	16
H.	Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí a ochranu veřejného zdraví	17
	H.1 Požární ochrana a ochrana obyvatelstva	17
	H.2 Ochrana veřejného zdraví	17
I.	Údaje o splnění zadání.....	17
J.	Grafické přílohy.....	18
	J.1 Zákres lokality do ortofotomapy.....	18
	J.2 Výřez z ÚP Tochovice – koordinační výkres.....	19

A. Základní údaje o řešeném území

Popis současného stavu

Řešené území se nachází na severozápadním okraji obce Tochovice. Ze západní strany je lokalita omezena místní komunikací. Na sever se rozléhá pole a na východ a jih se rozléhá stávající zástavba.

Lokalita je atraktivní pro výstavbu rodinných domů s ohledem na snadnou dostupnost a blízkou přírodu. Řešené území je v současnosti zemědělsky využíváno jako trvalý travní porost, orná půda a ostatní plochy.

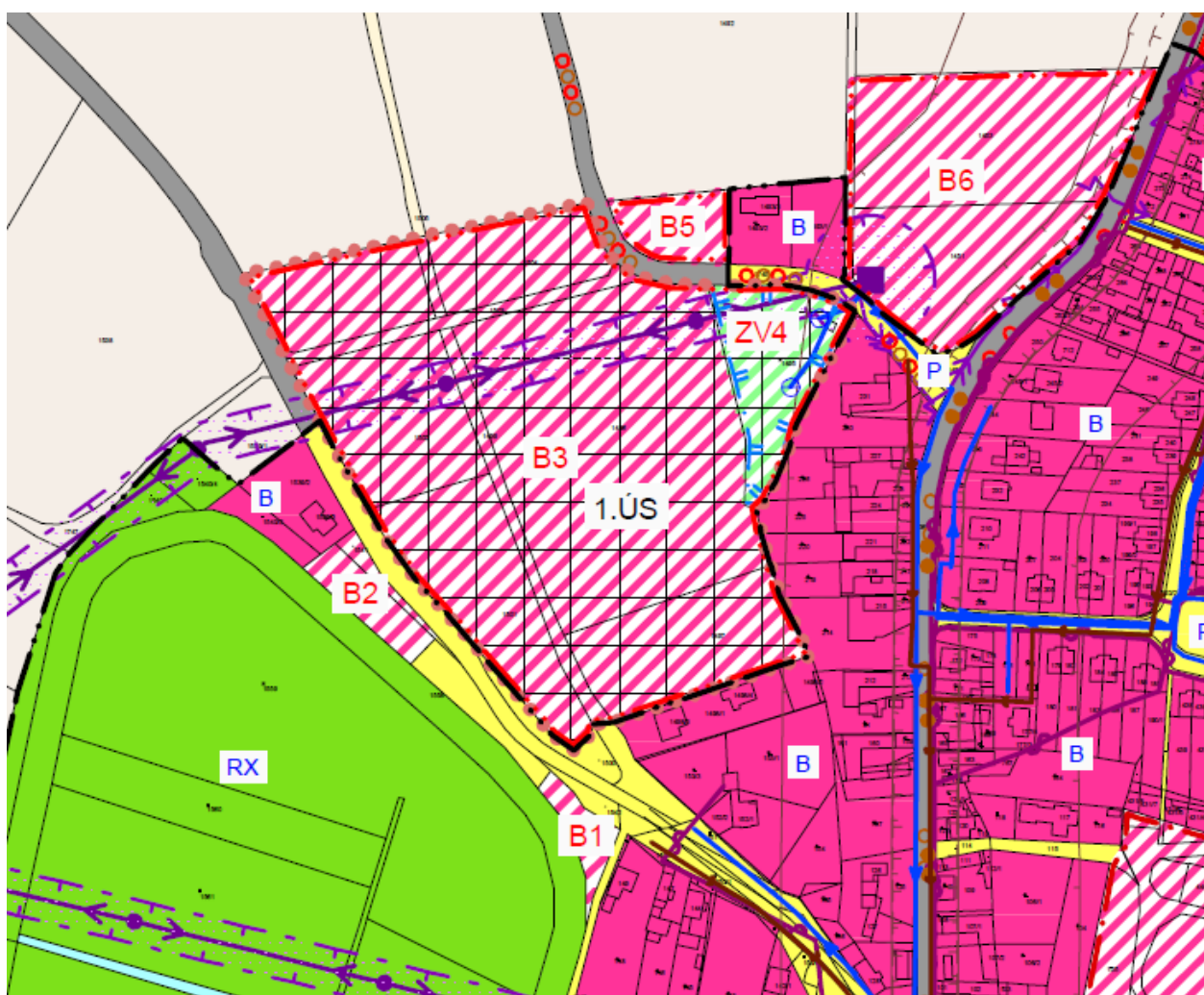
Vyhodnocení souladu řešeného území s územním plánem

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

Lokalita řešená územní studií je součástí zastavitelných ploch, označených v ÚP jako plocha s funkčním využitím:

- 1.ÚS = **B3, ZV4** - plocha bydlení, plocha veřejných prostranství – veřejná zeleň

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



Obrázek 1: Výřez z ÚP Tochovice – koordinační výkres

LOKALITA	OZNAČENÍ PLOCHY	STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH DLE ÚP
1. ÚS	B3	<u>Obsluha území</u> – z místní komunikace <u>Podmínky využití území</u> : plocha pro bydlení v severozápadní části sídla Tochovice, navazující na zastavěné území <u>Limity využití území</u> : - zohlednit el. vedení včetně ochranného pásma <u>Předpokládaná kapacita</u> – 23 RD
	ZV4	<u>Obsluha území</u> – z místní komunikace <u>Podmínky využití území</u> : plocha veřejných prostranství – veřejná zeleň při severním okraji sídla Tochovice, navazuje na zastavěné území <u>Limity využití území</u> - zohlednit ochranné pásmo zdroje II. stupně, vodovod, el. vedení včetně ochranného pásma

Vazby řešeného území na navazující území – širší vztahy

Lokalita se nachází v k.ú. Tochovice, v severozápadní části obce Tochovice. Dané území sousedí se stávající zástavbou a ornou půdou. Severním směrem leží město Příbram.

Občanská vybavenost a dostupnost lokality v obci Tochovice:

Obecní úřad, pošta v sídle Tochovice.

Zastávka veřejné dopravy nejbližší v obci.

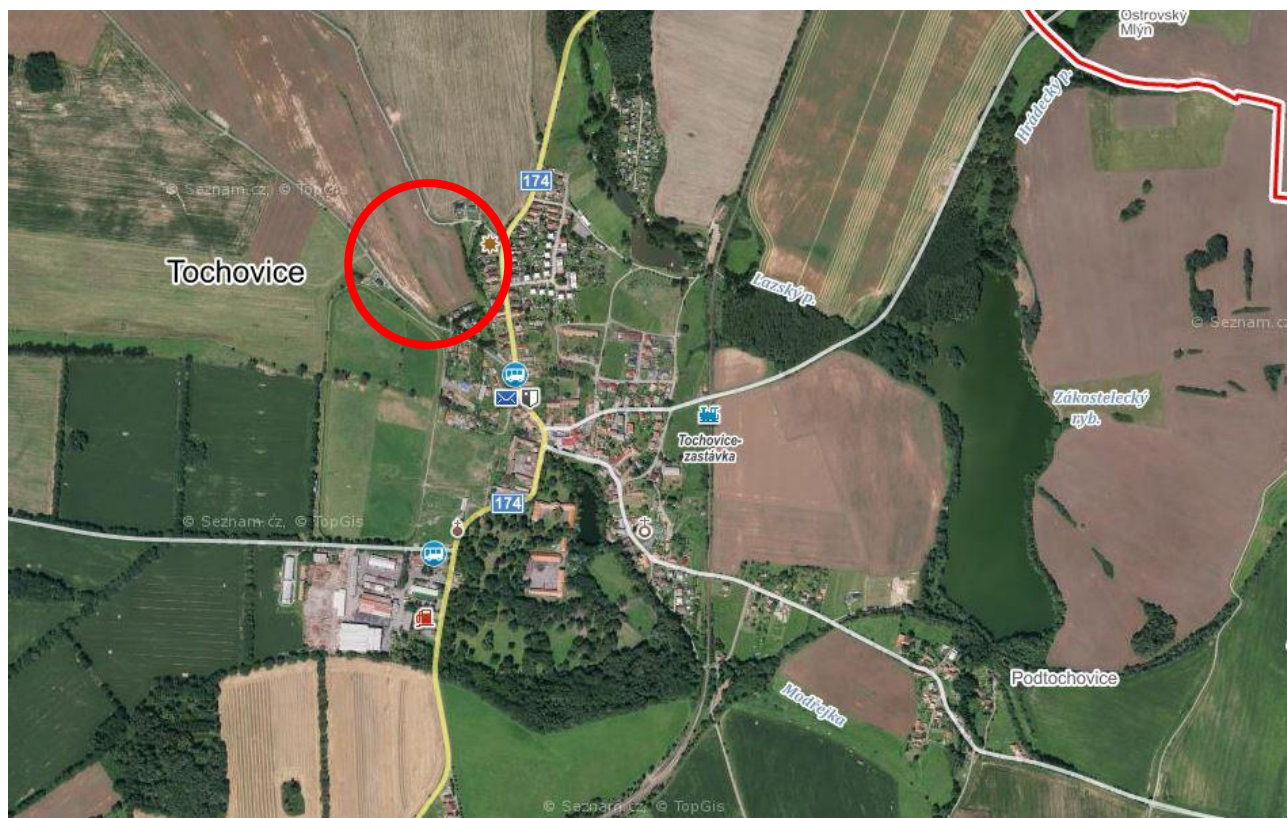
Mateřská škola a Základní škola v sídle Tochovice.

Potraviny, drogerie, zboží denní potřeby, pohostinství: v sídle Tochovice.

Vyšší občanská vybavenost škol, sociální péče, zdravotnická zařízení, úřady, policie, kultura, sport a volný čas, obchody a služby, pracovní příležitosti...: Příbram 11 km. Dále Březnice, Rožmitál pod Třemšínem.

Hasičský záchranný sbor v sídle Tochovice.

Dopravně se lokalita napojuje na stávající místní komunikaci, které ústí na silnici II. třídy, která prochází celou obcí.



Obrázek 2: Výřez z mapy.cz

B. Vymezení řešeného území

Řešená lokalita je vymezena v souladu s ÚP Tochovice.

Ze západní strany je lokalita vymezena místní komunikací. Na sever se rozléhá pole. Řešené území obsahuje lokalitu 1. ÚS se zastavitelnou plochou bydlení B3 a plochu veřejných prostranství – veřejná zeleň ZV4. Hranice řešeného území je graficky vyznačena ve výkresové části.

Celková rozloha řešeného území je cca 4,27 ha.

Tabulka soupisu parcel (pozemky přímo dotčené územní studií)

/katastrální území Tochovice /

PARCELNÍ ČÍSLO	DRUH POZEMKU	VÝMĚRA V M2	VLASTNÍK
1506	Orná půda	63381	Koušková Hana, Novodvorská 419/147, Lhotka, 14200 Praha – podíl 1/3 Krčková Jitka, Na Vršku 255, Příbram I, 26101 Příbram - podíl 1/3 Ouředníková Jarmila, Marie Majerové 479/12, Lesná, 63800 Brno – podíl 1/3
1502	Orná půda	4674	Režová Marie, č.p. 171, 26281 Tochovice
1503	Ostatní plocha	1045	Obec Tochovice, č.p. 11, 26281 Tochovice
1504	Orná půda	2906	Karas Miroslav Ing., Strakonická 352, Příbram V-Zdaboř, 26101 Příbram
1505	Ostatní plocha	2536	Obec Tochovice, č.p. 11, 26281 Tochovice
1501	Orná půda	5054	Koušková Hana, Novodvorská 419/147, Lhotka, 14200 Praha – podíl 1/3 Krčková Jitka, Na Vršku 255, Příbram I, 26101 Příbram -

			podíl 1/3 Ouředníková Jarmila, Marie Majerové 479/12, Lesná, 63800 Brno – podíl 1/3
1496	Orná půda	16364	Karas Miroslav Ing., Strakonická 352, Příbram V-Zdaboř, 26101 Příbram
1499	Ostatní plocha	10001	Obec Tochovice, č.p. 11, 26281 Tochovice
1497	Orná půda	4553	Šimek Jiří, Tylova 431, 27054 Řevničov – podíl 1/2 Zemědělsko obchodní družstvo Starosedlský Hrádek, č. p. 6, 26272 Starosedlský Hrádek – podíl 1/2
1495	Trvalý travní porost	3718	Obec Tochovice, č.p. 11, 26281 Tochovice

Tabulka bilance řešeného území

CELKOVÁ PLOCHA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ	42 775 m²
PLOCHA POZEMKŮ PRO BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH	33 222 m²
NAVRŽENÝ POČET STAVEBNÍCH POZEMKŮ	23
NAVRŽENÝ POČET OBYVATEL (uvažováno s obložností 4 os/ 1 RD)	92
PRŮMĚRNÁ VELIKOST STAVEBNÍHO POZEMKU	1 444 m²
PLOCHA KOMUNIKACÍ A ZPEVNĚNÝCH PLOCH	2 654 m²
PLOCHA VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – VEŘEJNÁ ZELEŇ	7 877 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 Tochovice, 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 nejvíce možné míře řešená jako oboustranně obestavěná komunikace.

Návrh území studie plně respektuje stávající místní komunikace, na které se plynule napojuje. Na tuto komunikaci navazují komunikace nižší třídy – obytné zóny.

V řešené lokalitě jsou vymezeny plochy bydlení a plochy veřejného prostranství. Při navrženém členění je možné v dané lokalitě postavit 23 nových **rodinných domů** na parcelách o průměrné velikosti 1 444 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 Tochovice.

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 rámec dodává v současné době okolní krajina polí, luk, rybníků a lesů.

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	1 459 m ²
2	1 459 m ²
3	1 365 m ²
4	1 331 m ²
5	1 314 m ²
6	1 105 m ²
7	1 139 m ²
8	1 135 m ²
9	1 538 m ²
10	1 633 m ²
11	1 502 m ²

12	1 497 m ²
13	1 631 m ²
14	1 326 m ²
15	1 491 m ²
16	1 414 m ²
17	1 334 m ²
18	1 600 m ²
19	1 289 m ²
20	1 741 m ²
21	1 745 m ²
22	1 740 m ²
23	1 432 m ²
Celkem	33 222 m²

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

D. Podmínky pro vymezení a využití pozemků

Podmínky plošného a prostorového uspořádání území vychází z platného ÚP Tochovice. 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

Plochy bydlení	B3
Hlavní využití	
Bydlení v rodinných domech.	
Přípustné využití	
Změny staveb a výstavba nového individuálního bydlení v rodinných domech a činnosti a děje s tímto typem bydlení související, tj. užitkové zahrady, vedlejší samozásobitelské hospodářství a chov drobného domácího zvířectva pro vlastní potřebu.	
Občanská vybavenost (např. administrativní zařízení, obchody do 500 m ² , provozovny služeb), drobná řemeslná a výrobní zařízení, která nezatěžují hlukem okolní bydlení (např. kadeřnictví, krejčovství), malá rekreační a sportovní zařízení (rodinné bazény, prvky zahradní architektury apod.), zařízení pro denní rekreaci (hřiště max. 200 m ²). Umístění musí být v souladu s charakterem využívání okolních ploch.	
Parkovací stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným využitím území na vlastním pozemku, dopravní a technická infrastruktura, rozšíření či směrové a výškové úpravy tras silnice II. a III. třídy, místních a účelových komunikací (rektifikace a homogenizace) do normových parametrů, cykloturistické a turistické trasy, veřejná zeleň, veřejná prostranství, menší vodní plochy, protipovodňová opatření.	
Nepřípustné využití	
Veškeré činnosti narušující venkovské prostředí, průmyslová výroba a sklady, odstavná stání a garáže pro	

nákladní automobily a autobusy, hromadné garáže, čerpací stanice pohonných hmot, zařízení dopravních služeb, nákupní zařízení, autoservisy, pneuservisy a autobazary, velkoplošná komerční zařízení přízemního typu supermarket nad 500 m ² .	
Výstavba mobilních domů, výstavba samostatně stojících malometrážních objektů sezónní rekreace (sruby, zahradní chaty, stavební buňky apod.) a veškeré stavby, zařízení a činnosti, které snižují kvalitu životního prostředí a kvalitu bydlení a nejsou slučitelné s bydlením (komerční chovy dobytka, zařízení a plochy pro skladování a odstraňování odpadů, apod.), 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	
Celková zastavěnost plochy	stávající nebo max. 35 % , (je-li stávající zastavěnost 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 celkové zastavěnosti 35% plochy pozemku určeného ke stavbě.
Podmínky pro výškové využití území	
Výšková hladina zástavby	stávající nebo max. 1 nadzemní podlaží s možností využití podkroví (stávající nebo lze upravit výšku na maximálně 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).

Plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň	ZV4
Hlavní využití	
Parkově upravené plochy s vysokým podílem zeleně.	
Přípustné využití	
Pozemky parků a historických zahrad, travnaté plochy s výsadbami odpovídající druhové skladby (sadové úpravy, keřové, stromové, květinové a travní porosty, souvislé větší plochy vysoké zeleně), plochy zeleně sloužící ke krátkodobé rekreaci a odpočinku vybavené venkovním sezením, vodní plochy a toky, prvky drobné zahradní architektury, drobné stavby informačního charakteru (mapy, poutače, vývěsky).	
Dopravní a technická infrastruktura, rozšíření či směrové a výškové úpravy tras silnice II. a III. třídy, místních a účelových komunikací (rektifikace a homogenizace) do normových parametrů, pěší a cyklistické trasy, cyklostezky, hipostezky, protipovodňová opatření.	
Stavby a zařízení sloužící pro zachycení přívalových dešťových vod, opatření pro udržení vody v krajině, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti krajiny.	
Nepřípustné využití	
Stavby pro bydlení, rekreaci, výstavba mobilních domů, ubytovací služby, stavby pro občanskou vybavenost	

mimo výše uvedené a dále veškeré provozy a činnosti, které svými negativními vlivy jinak narušují klidovou zónu. Nepřípustné je zřizovat parkovací a odstavná stání a jiné než přípustné využití území je nepřípustné.

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 k 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 a dělení pozemků
Velikost stavebních pozemků	Dle výkresové dokumentace
Zastavěná plocha samotného rodinného domu	nepřesáhne 300 m ²
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 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 pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny.“	maximálně 35 %

- 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 zatravněvacími nebo vsakovacími dlaždicemi nebo obdobnou technologií, bazény (vč. jejich zpevněného okolí), okapové chodníčky, apod.	
Procentuální zastavěnost hlavní budovou – rodinným domem - poměr celkové plochy stavebního pozemku a zastavěné plochy hlavní stavby (rodinného domu) - zastavěná plocha hlavní stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny.	maximálně 25 %, avšak nepřesáhne 250 m²
Vstupy do objektů	Z uliční strany a z bočních stran
Vjezdy na pozemek	dle zákresu v grafické části
Střecha - tvar, sklon a barva - regulativy pro střechu se vztahují na převládající plochu střešní roviny, za podmínky hřebene delšího než 4m - výjimku mohou tvořit pouze malé části půdorysné plochy v celkovém součtu do 20%, např. zastřešení vstupů, přístřešků pro venkovní posezení, samostatné garáže, kůlny atd.); u valbových střech musí zbývat hřeben v délce alespoň 4m. - nepřípouští se neklasické pojetí sedlových střech (násobné nebo pilové uspořádání, soustava sedlových střech vedle sebe ...)	28°– 38° posuzovaná bude převážná část střešní roviny (70 %)
	sedlová, polovalbová, valbová (za podmínky hřebene delšího než 4 m), pultová (pouze na doplňkové stavby).
	doporučené typy krytiny: taškové (pálené, betonové) či šablonové, doporučené odstíny: cihlové, hnědé, šedé, červené a černé
Orientace hřebene - udává směr hlavního delšího hřebene ve vztahu ke komunikaci	Libovolně
Výška budovy - výškou podlaží u staveb pro bydlení se rozumí běžná výška do 3,5m	1 nadzemní podlaží s možností využití podkroví
Maximální výška hřebene - měřená od nejnižšího místa styku obvodových stěn budovy s původním terénem (nikoliv s terénem upraveným násypem) ke hřebeni	max. výška 9,5 m
Maximální výška okapu	-

Uliční čára - 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.	viz výkresová dokumentace
Stavební hranice - 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 - 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 4,5 m ; do 25 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 po místní komunikaci ze západní a severovýchodní strany. Obsluha území je zajištěna navrženou funkční skupinou **D1 – obytná zóna**.

Navržené komunikace budou realizované jako obousměrné se zpomalovacími prvky. Nová komunikace je navržena **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 / šířka veřejného prostoru (vzdálenost mezi ploty) musí být **šíře min 8,0 m**.

Podmínka napojení navržených ploch na stávající komunikace:

Připojení nově navržených ploch na silniční síť musí zohlednit platné normy ČSN.

Řešení územní studie umožňuje i nadále obsluhu již realizovaných staveb.

Na křižovatkách a ve vjezdech na pozemky musí být zajištěny dostatečné rozhledy.

Komunikace jsou navrženy tak, aby umožňovaly bezkolizní průjezd požárních vozidel.

Povrchové vody ze zpevněných ploch komunikací budou svedeny pomocí uličních vpustí do navržené dešťové kanalizace.

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.

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 2,0 m umožňujícího bezbariérové užívání.

F.1.3 DOPRAVA V KLIDU

V rámci veřejných prostranství budou navazující projektovou dokumentací navržena parkovací stání pro návštěvy. Pro lokalitu je navrženo v uličním prostoru celkem 14 parkovacích míst.

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 nebo bude připuštěno řešit zásobování pitnou vodou individuálně na základě hydrogeologického posouzení.

Na řadu budou osazeny požární hydranty v souladu s požárním řádem obce.

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

Místa napojení:

ÚS navrhuje 2 napojovací body na stávající vodovodní řad. Předpokládá se zokruhování vodovodní sítě.

F.2.2 KANALIZACE

Splašková a dešťová kanalizace bude řešena jako oddílná.

Splašková kanalizace bude napojena na stávající jednotnou kanalizaci nebo bude řešena pro jednotlivé domy samostatně. Při výstavbě nové komunikace (ZTV) je nezbytné do komunikace zabudovat řady dešťové i splaškové kanalizace i za podmínky dočasného zaslepení do doby možnosti připojení na funkční kanalizaci.

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. Vsakovací nádrž bude realizována v nejnižším místě dané lokality.

F.2.3 ZÁSOBOVÁNÍ EL. ENERGIÍ, VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ

Nová zástavba bude zásobována ze stávající trafostanice.

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 ZÁSOBOVÁNÍ TEPLEM

Navržené vytápění je individuální lokální s možností kombinace elektřina a využívání alternativních zdrojů tepelné energie pro vytápění a ohřev TUV (tepelná čerpadla, solární energie, biomasa, ...). 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.

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.

V řešené lokalitě je vytipované nejvhodnější místo pro umístění kontejnerů / popelnic tříděného domovního odpadu – v centrální části lokality.

F.2.7 VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Veřejná prostranství jsou navržena podél komunikací v okrajových částech řešených ploch. Slouží především pro zachování vzrostlé zeleně a umístění dopravní a technické infrastruktury.

Na těchto plochách není možné umisťovat žádné nadzemní stavby.

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

G. Podmínky pro ochranu kulturních a přírodních hodnot

G.1 Podmínky vyplývající z památkové ochrany území

Lokalita se nenachází na území s památkovou ochranou.

Urbanistický návrh na řešení lokality je podřízen stávajícím vztahům v území. Zástavba bude navržena tak, aby nebyl významným způsobem narušen krajinný charakter.

G.2 Podmínky vyplývající z přírodních hodnot

V řešené lokalitě se nenacházejí žádné prvky územního systému ekologické stability, přírodní rezervace a památky a jiná zvláště chráněná území, památné stromy, aleje a jiné.

V současnosti jsou pozemky převážně vedeny jako trvalý travní porost, ostatní plochy a orná půda.

Podmínky pro ochranu: Zeleň v řešeném území je možné rozdělit na zeď soukromou a zeď 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 napojeny na veřejný vodovod, odkanalizovány s napojením na veřejnou kanalizaci a ČOV, 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 Tochovice.

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 budou situovány stavby pro bydlení 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 povolovacích 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 Tochovice.

Všechny body zadání jsou splněny.

Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití jsou navrženy v souladu s územním plánem Tochovice 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 Tochovice – koordinační výkres

