



Spis.značka

S-META 22485/2024 OR/LPav 2

Tábor

Číslo jednací

METAB 22488/2024/OR/LPav

2024-04-23

Oprávněná úřední osoba

Pavlík Ladislav Ing.

## Zadání

# Územní studie

Náchod u Tábora – Ke Mlýnu (N11)

duben 2024

**Pořizovatel:** Městský úřad Tábor, odbor rozvoje

Obsah :

1. Cíl a účel územní studie
2. Výchozí podklady
3. Vymezení řešeného území
4. Vymezení plochy v platné územně plánovací dokumentaci
5. Požadavky na obsah územní studie
6. Proces pořízení
7. Vyhotovení územní studie

## 1. Cíl a účel územní studie

Cílem územní studie je navrhnout parcelaci pozemků, řešit napojení na technickou infrastrukturu, dopravní napojení lokality na stávající místní komunikaci, navrhnout přístupy na jednotlivé pozemky, vymezit pozemky pro veřejná prostranství, případně doporučit stavební a uliční čáru.

Územní studie bude následně sloužit jako podklad pro rozhodování v území (např. pro dělení pozemků).

## 2. Výchozí podklady

Platný územní plán Tábor (grafická a textová část), zveřejněný na webových stránkách Města Tábora: <https://www.taborcz.eu/uzemni-plan-mesta-tabor/d-37476/p1=66232>

Aktuální územně analytické podklady – ke stažení na: <https://geoportal.kraj-jihocesky.gov.cz/portal/>

## 3. Vymezení řešeného území

Výřez z ortofotomapy ČÚZK

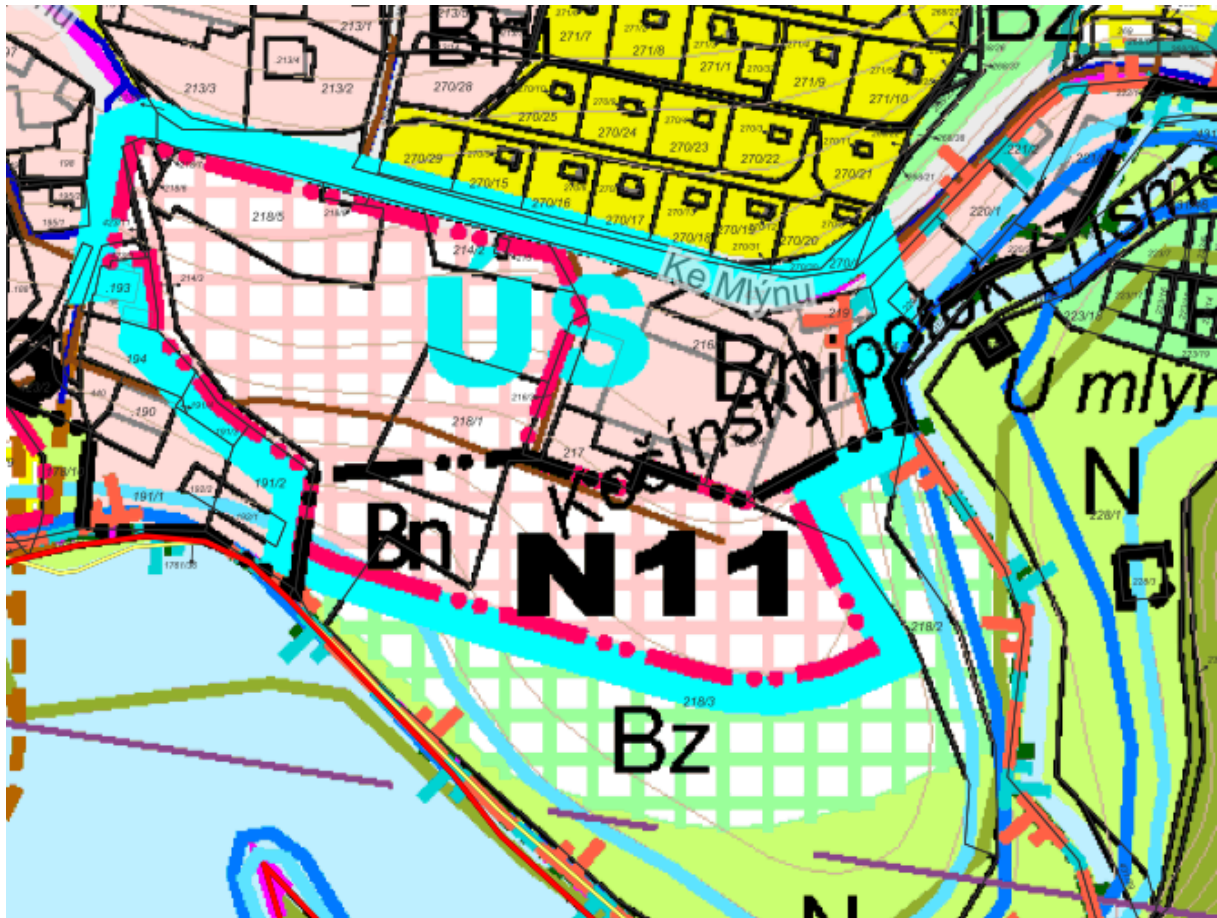


Lokalita je tvořena zastavitelnou plochou N11 a stabilizovanou plochou původního statku - bydlení nízkopodlažní – izolované rodinné domy (Bni). V severní části je lokalita ohraničena místní komunikací Ke Mlýnu. Východní hranicí tvoří údolí Košínského (Tismenického) potoka. Jižní hranicí je návrhová plocha soukromé zeleně oddělující řešené území od břehu vodní nádrže Jordán. Ze západu je plocha ohraničena stávající zástavbou rodinných domů, resp. jejich zahradami.

## 4. Vymezení ploch v platné územně plánovací dokumentaci

Lokalita, pro kterou je pořizována územní studie je v územním plánu vymezena jako zastavitelná plocha N11 a stabilizovaná plocha původního statku. Jedná se o území o celkové výměře cca 19 000 m<sup>2</sup>, které je určené jako návrhová plocha bydlení nízkopodlažní a stabilizovaná plocha – bydlení nízkopodlažní – izolované rodinné domy.

*Výřez z koordinačního výkresu*



Územní studie musí respektovat stávající funkční využití ploch v územním plánu. V rámci řešení širších vazeb na okolí je možno v návrhu územní studie přesáhnout mimo vymezené území. Tento přesah musí být v návrhu řádně odůvodněn.

### **Plochy bydlení nízkopodlažní (Bn)**

#### hlavní využití

- bydlení nízkopodlažní

#### přípustné využití

- rodinný dům
- dopravní a technická infrastruktura a pozemky veřejných prostranství
- pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše
- plochy pro stání osobních vozidel, garáže, přístřešky
- doplňkové stavby – skleníky, bazény, altány, prvky drobné architektury apod. – doplňující funkci bydlení

#### podmíněně přípustné využití

- podmíněně přípustné využití nesmí svým charakterem narušovat obytnou funkci nad zákonem stanovené limity

- bydlení v blízkosti komunikací – pouze za podmínky dodržení hygienických limitů hluku
- hřiště pouze za podmínky dodržení hygienických limitů hluku
- stavby pro chov domácího zvířectva - za podmínky, že negativní vliv nebude narušovat sousední pozemky
- umístění rekreačního objektu v zastavěném území za podmínky, že bude respektován charakter stávající zástavby
- související občanské vybavení - nerušící služby občanské vybavenosti a nerušící řemesla za podmínky dostatečné parkovací kapacity

#### nepřípustné využití

- jsou veškeré činnosti (včetně zařízení chovatelských, pěstitelských), které zatěžují, nebo překračují stupeň zátěže nebo režim stanovený vyhláškou a příslušnými hygienickými normami
- jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití

#### podmínky prostorového uspořádání

- rodinný dům - výška zástavby s ohledem na okolní zástavbu, navržená nová zástavba bude respektovat měřítko, charakter a hladinu stávající zástavby, bude mít na stávajících a nových plochách maximálně 1 nadzemní podlaží a podkroví
- bude zajištěn vsak pro dešťové vody nebo jejich zdržení na vlastním pozemku
- podmínkou jsou 2 parkovací stání v objektu nebo na vlastním pozemku na 1 rodinný dům, případně 1 parkovací stání na byt
- plochy pro bydlení budou mít na vnějším okraji směrem do volné krajiny pás zahrad
- zastavěnost pozemku v plochách změn max. 30% pro solitérní dům (u plochy T59/8 max. 40%), 40% pro dvojdům a 50% pro řadový dům

### **Plochy bydlení nízkopodlažní – izolované RD (Bni)**

#### hlavní využití

- bydlení nízkopodlažní – izolované rodinné domy

#### přípustné využití

- rodinný dům izolovaný, dvojdům
- dopravní a technická infrastruktura a pozemky veřejných prostranství
- plochy pro stání osobních vozidel, garáže, přístřešky
- doplňkové stavby – skleníky, bazény, altány, prvky drobné architektury apod. – doplňující k funkci bydlení
- pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše

#### podmíněně přípustné využití

- podmíněně přípustné využití nesmí svým charakterem narušovat obytnou funkci nad zákonem stanovené limity
- dvojdům - za podmínky, že se svou hmotou nebude nadměrně uplatňovat k okolní zástavbě
- stavby pro chov domácího zvířectva – za podmínky, že negativní vliv nebude narušovat sousední pozemky
- hřiště pouze za podmínky dodržení hygienických limitů hluku
- bydlení v blízkosti komunikací – pouze za podmínky dodržení hygienických limitů hluku
- umístění rekreačního objektu v zastavěném území za podmínky, že bude respektován charakter stávající zástavby
- související občanské vybavení - nerušící služby občanské vybavenosti a nerušící řemesla za podmínky dostatečné parkovací kapacity

#### nepřípustné využití

- jsou veškeré činnosti (včetně nadměrných zařízení chovatelských, pěstitelských), které zatěžují, nebo překračují stupeň zátěže, nebo režim stanovený vyhláškou a příslušnými hygienickými normami
- jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití

#### podmínky prostorového uspořádání

- výška zástavby s ohledem na okolní zástavbu, navržená nová zástavba bude respektovat měřítko, charakter a hladinu stávající zástavby, bude mít maximálně 2 nadzemní podlaží a podkroví
- podmínkou jsou 2 parkovací stání v objektu nebo na vlastním pozemku na 1 rodinný dům
- plochy pro bydlení budou mít na vnějším okraji směrem do volné krajiny pás zahrad
- bude zajištěn však pro dešťové vody nebo jejich zdržení na vlastním pozemku
- zastavěnost pozemku ve stabilizovaném území s ohledem na charakter zástavby a zastavěnost pozemků v lokalitě
- zastavěnost pozemku v plochách změn max. 30% pro solitérní dům, pro dvojdom 40%

### **Zastavitelná plocha – N11**

Obsluha území – z místní komunikace – dořešit především šířkové parametry

Limity využití území – II. vnější OP vodního zdroje

Ochrana hodnot území – exponovaná poloha, zachování průhledů z místní komunikace na most přes Jordán, zástavba je možná pouze za podmínky neohrožení režimu a jakosti vodních zdrojů

Podlažnost: - 1 nadzemní podlaží

Předpokládaná kapacita: 8 rodinných domů

Podmínky využití území – napojení na veřejný vodovod a kanalizaci

### **Podmínky pro pořízení územní studie pro plochu N11**

Navrhnout řešení dopravní a technické infrastruktury s ohledem na šířkové parametry veřejných profilů komunikací. Navrhnout podrobné podmínky prostorového uspořádání staveb – pohledově exponovaná poloha. Provéřit návrh parcelace ploch bydlení, zachovat průhled z místní komunikace na most přes Jordán.

*Stavby na svažitém či pohledově exponovaném pozemku: Nové objekty budou respektovat siluetu a protilehlé pohledové směry, svou výškou nesmí překročit výškový horizont stávající zástavby a nesmí vytvářet neúměrné hmoty objektů, nesmí zakrývat dominanty. Objekty je nutno objemově přimknout k terénu (případně zahloubit). Podzemní podlaží pokud se pohledově uplatňuje, počítá se do maximálního limitujícího počtu podlaží. Podmínkou je zachování a výsadba nové vzrostlé vysoké zeleně v blízkosti objektu s cílem uchovat přírodní charakter svahů, ponechat průhledy. Architektonické řešení staveb je nutno prověřit zákresem do panoramatických pohledů z individuálně volených míst rozhledu.*

#### Exponovaná poloha

*Objekty budou respektovat siluetu a protilehlé pohledové směry, svou výškou nesmí překročit výškový horizont stávající zástavby, nesmí vytvářet neúměrné hmoty objektů a zakrývat dominanty. Podzemní podlaží pokud se pohledově uplatňuje, počítá se do maximálního limitujícího počtu podlaží. Architektonické řešení staveb je nutno prověřit zákresem do panoramatických pohledů z individuálně volených míst rozhledu.*

*Předpokládaná kapacita určuje orientační cílovou kapacitu zastavění plochy, odpovídající charakteru území a dopravně technickým podmínkám v dané lokalitě. Při zastavování ploch nesmí být předpokládaná kapacita významně překročena.*

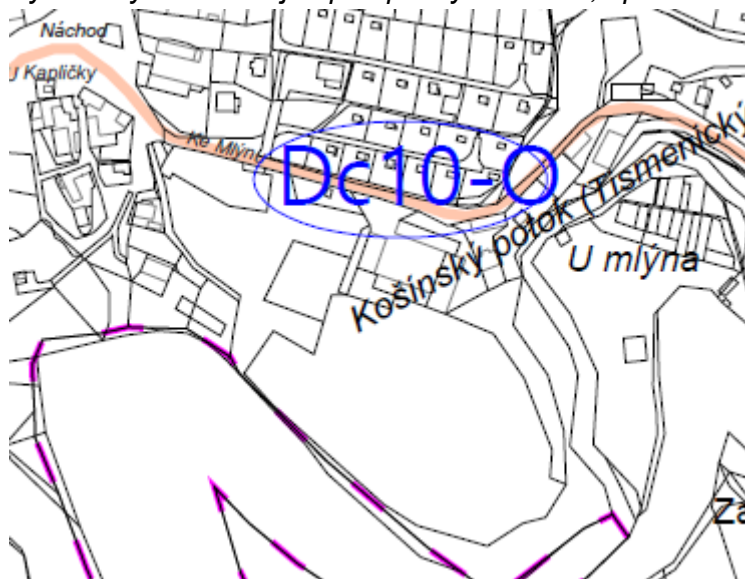
Podmínka napojení na veřejný vodovod a kanalizaci je určena konkrétně a závazně pro jednotlivé zastavitelné plochy rozvojových lokalit, vymezena dle podmínek technické infrastruktury v území.

Podlažnost je určena jako maximální, upřesňující podmínky ploch s rozdílným způsobem využití pro konkrétní plochu. Podkroví nad posledním nadzemním podlažím je přípustné ve všech zastavitelných plochách, musí být však řešeno v souladu s charakterem okolní zástavby.

### **Veřejně prospěšné stavby (VPS)**

Severní část lokality je ohraničena VPS cyklistické infrastruktury D10-O – okruh kolem Jordánu. Územní studie musí tuto VPS respektovat.

*Výřez z výkresu veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací*



## **5. Požadavky na obsah územní studie**

### **Funkční a prostorové využití**

Územní studie prověří a stanoví funkční využití území, které zohlední požadavky na vymezení ploch dle platného územního plánu. Studie nastíní charakter zástavby a navrhne prostorové regulativy uspořádání. Ve studii je možné navrhnout budoucí parcelace pozemků, vymežit rozhraní mezi soukromým a veřejným prostorem.

Dokumentace bude zpracována nad aktuální katastrální mapou a v max. možné míře bude zohledňovat vlastnické vztahy v území.

### **Dopravní řešení**

Územní studie stanoví dopravní řešení v předmětné lokalitě a napojení lokality na stávající veřejné komunikace. Z územní studie musí být jasné podmínky pro geometrické oddělení pozemků budoucích veřejných prostranství - komunikací a zeleně. Tzn. budou jasně dané především šířky veřejných profilů a poloměry oblouků.

### **Technická infrastruktura**

Součástí řešení bude návrh vedení inženýrských sítí.

### **Textová část bude obsahovat:**

- urbanistickou koncepci, včetně doporučených prostorových regulativů zástavby

- návrh dopravního řešení
- návrh řešení technické infrastruktury
- dokladovou část (stanoviska dotčených orgánů, orgánů samosprávy, správců a vlastníků veřejné infrastruktury k návrhu řešení)

**Grafická část bude obsahovat:**

- urbanistický návrh zobrazující funkční a prostorové využití území v měřítku 1 : 1000
- výkres veřejných prostranství, dopravního řešení v měřítku 1 : 1000
- výkres technické infrastruktury v měřítku 1 : 1000
- výkres vlastnických vztahů v měřítku 1: 1000

## **6. Proces pořízení**

Územní studie bude ve fázi rozpracovanosti, za spolupráce pořizovatele a projektanta, projednána s dotčenými orgány, orgány samosprávy a se správci a vlastníky inženýrských sítí. Vlastníci pozemků dotčených územní studií budou seznámeni s návrhem ve fázi rozpracovanosti. Výsledky projednání a konzultací budou uvedeny v dokladové části.

Na základě pokynů pořizovatele ohledně vypořádání připomínek bude územní studie dopracována.

## **7. Vyhotovení US**

Území studie bude po odsouhlasení pořizovatelem vyhotovena, pro potřeby pořizovatele, v počtu 3 tištěných kompletních paré a 3x na CD ve formátech, umožňujících digitální prezentaci (formáty: textová část ve formátu \*.pdf a některém z formátů \*.doc, \*.xls apod., výkresová část ve formátu \*.pdf a některém z formátů \*.shp, \*.dwg, \*.dgn případně \*.dxf).