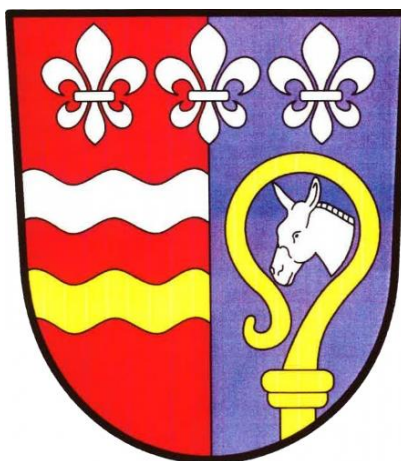
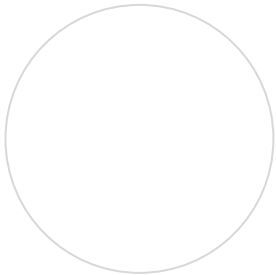


ÚZEMNÍ STUDIE OSLOV 1.ÚS



ZÁZNAM O VYUŽITÍ	
Název dokumentace	ÚZEMNÍ STUDIE OSLOV 1.ÚS
Pořizovatel	Obec Oslov
Oprávněná úřední osoba pořizovatele	Projektový ateliér AD s.r.o. - Ing. arch. Jindřiška Kupcová
Datum možnosti využití územní studie	
Podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele a otisk úředního razítka	

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název akce:	ÚZEMNÍ STUDIE OSLOV
--------------------	----------------------------

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

Objednatel:	Obec Oslov Oslov 86, 398 35 Oslov Tel.: +420 725 031 128 IČO: 00 249 955
-------------	--

Zastoupený starostou obce:	Františkem Haškem obec@oslov.cz
----------------------------	---

Pořizovatel:	Obec Oslov
--------------	------------

Oprávněná úřední osoba pořizovatele:	Projektový ateliér AD s.r.o. - Ing. arch. Jindřiška Kupcová
--------------------------------------	---

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

Číslo zakázky:	31_2023
Datum zpracování:	Říjen 2023

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	9
E.	Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb.....	13
F.	Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb technické infrastruktury	14
	F.1 Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb dopravní infrastruktury:	15
	F.1.1 Silniční doprava	15
	F.1.2 DOPRAVA V KLIDU	15
	F.1.3 KOMUNIKACE PRO PĚŠÍ	16
	F.2 Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb technické infrastruktury napojení technické infrastruktury a nakládání s odpady	16
	F.2.1 VODOVOD	16
	F.2.2 KANALIZACE	16
	F.2.3 ZÁSOBOVÁNÍ EL. ENERGIÍ.....	17
	F.2.4 ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM	17
	F.2.5 ZÁSOBOVÁNÍ TEPLEM.....	17
	F.2.6 NAKLÁDÁNÍ S ODPADY	17
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.....	18
H.	Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí a ochranu veřejného zdraví.....	18
	H.1 Požární ochrana a ochrana obyvatelstva	18
	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 Oslov – koordinační výkres	20
	J.3 Fotodokumentace	21

A. Základní údaje o řešeném území

Popis současného stavu

Řešené území se nachází v jihovýchodní části sídla Oslov, nedaleko města Písku. Ze severu je lokalita vymezena stávající místní komunikací. Ze západní strany se nachází stávající zástavba.

Z jižní a východní strany lokalita není přírodně ohraničena.

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.

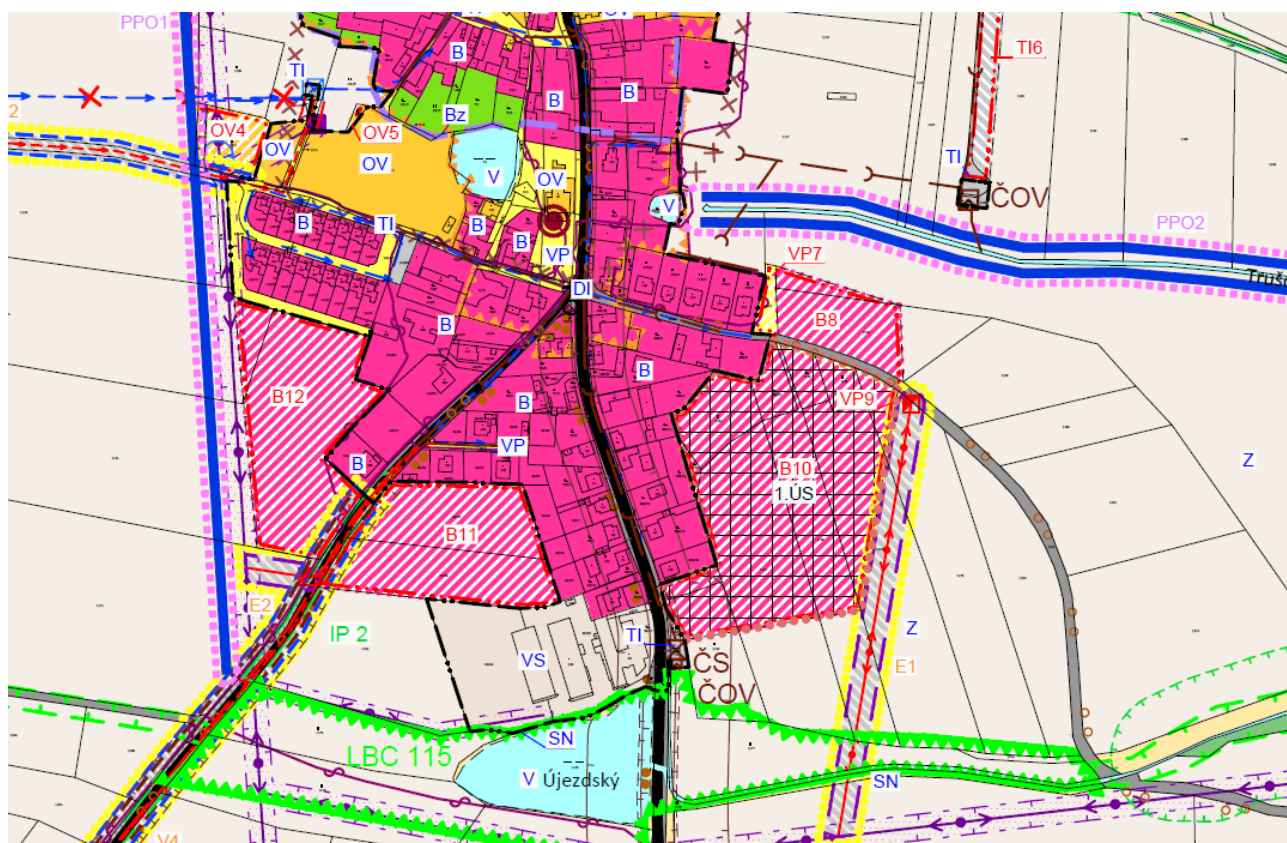
Vyhodnocení souladu řešeného území s územním plánem

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

Lokalita řešená územní studií je součástí zastavitelné plochy, označené v územním plánu jako B10 a VP9 na jihovýchodním okraji sídla Oslov.

Jedná se o plochy s funkčním využitím „B10 – plochy bydlení, VP9 – plochy veřejných prostranství.“

Výřez z ÚP Oslov – koordinační výkres



LOKALITA	OZNAČENÍ PLOCHY	STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH DLE ÚP
1. ÚS	VP9	<u>Plocha bude prověřena územní studií.</u> Plocha veřejných prostranství – navazuje na zastavěné území ve východní části sídla Oslov. Souvisí s plochou B10. <u>Obsluha území:</u> - dopravní napojení: z místní komunikace. <u>Limity využití území:</u> zohlednit vzdušný prostor pro létání v malých a přízemních výškách MO ČR, region lidové architektury – Písecko Čimelicko.
	B10	<u>Plocha bude prověřena územní studií.</u> Plocha bydlení – navazuje na zastavěné území ve východní části sídla Oslov. Souvisí s plochou VP9. <u>Obsluha území:</u> - dopravní napojení: z místní komunikace přes plochu VP9, v jihozápadní části navržené plochy jedním sjezdem ze silnice II. třídy (II/138). <u>Limity využití území:</u> zohlednit vzdušný prostor pro létání v malých a přízemních výškách MO ČR, OP silnice II. třídy, region lidové architektury – Písecko Čimelicko. <u>Ochrana zdravých životních podmínek:</u> řešit ochranu před negativními vlivy z dopravní a technické infrastruktury (např. zvýšená hygienická zátěž hlukem), viz kap. f) <i>podmínky pro využití ploch - výstupní limity.</i>

Vazby řešeného území na navazující území – širší vztahy

Lokalita se nachází v k.ú. Oslov, na jihovýchodním okraji sídla Oslov. Sousedí převážně se zemědělskou půdou a ze západní strany se stávající zástavbou.

V okolí vede cyklistická trasa, jihozápadním směrem leží město Písek.

Obecní úřad, pošta v sídle Oslov

Zastávka veřejné dopravy nejbližší cca 0.2 km.

Mateřská škola a Základní škola nejbližší v obci Záhoří, Písek.

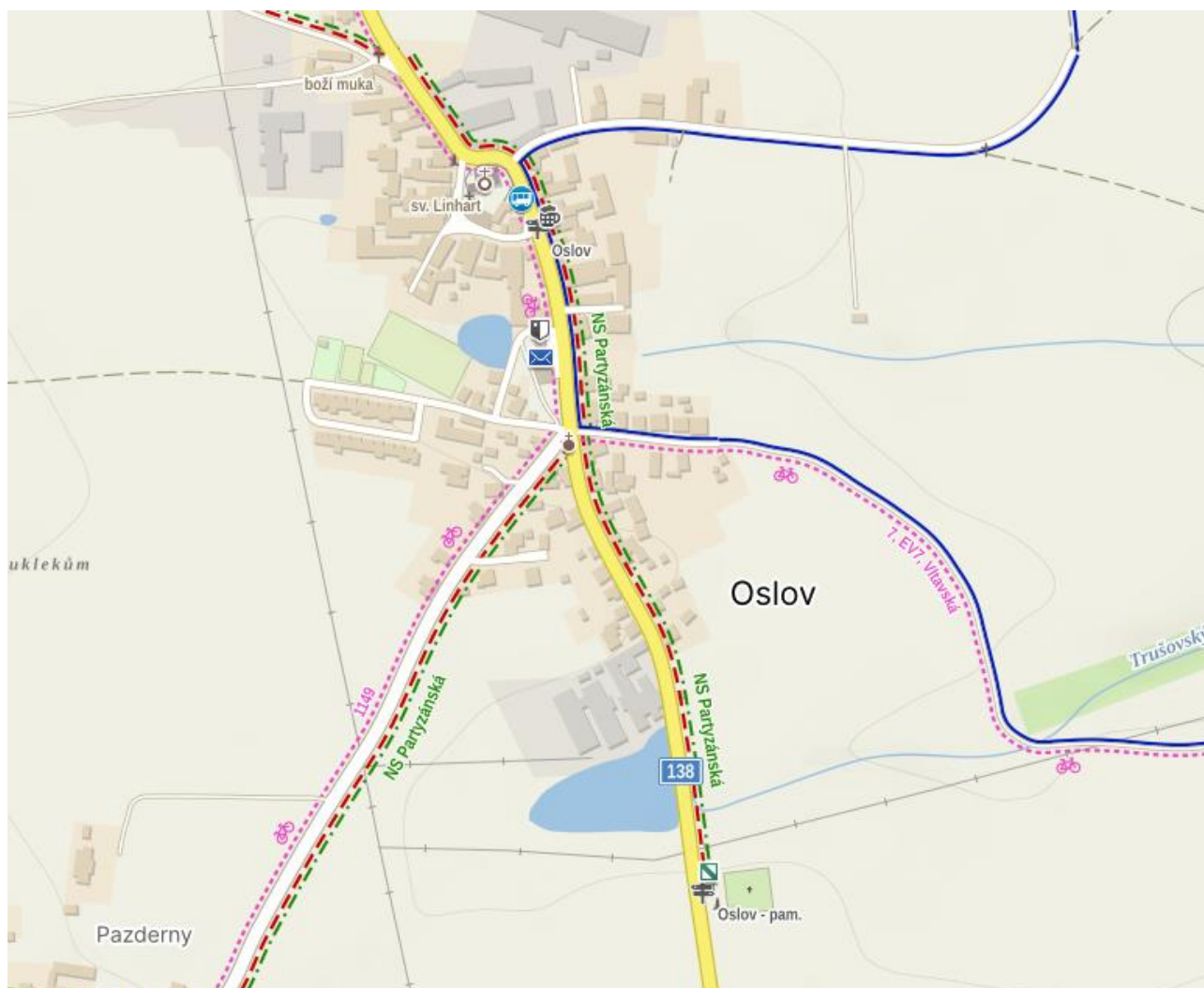
Potravin, drogerie, zboží denní potřeby, pohostinství: v sídle Záhoří.

Vyšší občanská vybavenost škol, sociální péče, zdravotnická zařízení, úřady, policie, hasičský záchranný sbor, kultura, sport a volní čas, obchody a služby, pracovní příležitosti...: Písek cca 11 km, Záhoří cca 6 km

Dopravně se lokalita napojí jedním sjezdem na komunikaci II. třídy (II/138), která prochází obcí Oslov severojižním směrem.

Výřez obce Oslov z

<https://mapy.cz/turisticka?q=oslov&source=muni&id=903&ds=2&x=14.2150553&y=49.3955766&z=17>



B. Vymezení řešeného území

Řešené území se nachází v jihovýchodní části sídla Oslov, nedaleko města Písku. Ze severu je lokalita vymezena stávající místní komunikací. Ze západní strany se nachází stávající zástavba. Z jižní a východní strany lokalita není přírodně ohraničena.

Hranice řešeného území je graficky vyznačena ve výkresové části.

Řešené území obsahuje zastavitelné plochy bydlení B10 a plochu veřejných prostranství VP9.

Celková rozloha řešeného území je cca 2,9 ha.

Tabulka soupisu parcel (pozemky přímo dotčené územní studií) /katastrální území Oslov/

PARCELNÍ ČÍSLO	DRUH POZEMKU	VÝMĚRA V M2	VLASTNÍK
1131	Ovocný sad	3 029	Sobolíková Květoslava, č. p. 7, 39811 Žďár
888/31	Zahrada	1 226	SJM Korol Ladislav a Korolová Petruška, č. p. 89, 39835 Oslov
1159	Orná půda	5 260	Brož Jiří, č. p. 57, 39835 Oslov 2/3 Hejnová Vladislava, Novodvorská 196, Smrkovice, 39701 Písek 1/6

			Hradská Zdeňka, Kollárova 1559, Budějovické Předměstí, 39701 Písek 1/6
1132	Zahrada	1 036	JSJM Kúhr Milan a Kúhrová Lucie, Nedašovská 356/5, Zličín, 15521 Praha 5
1133	Trvalý travní porost	1 005	Chochole Adam, č. p. 78, 39835 Oslov
1179	Orná půda	993	Šimková Dagmar Ing., Zahradní 1555, 26301 Dobříš
1159	Orná půda	5 262	Skoblíková Radka, č. p. 96, 39835 Oslov
1130	Zahrada	255	Sobolíková Květoslava, č. p. 7, 39811 Žďár
1157	Orná půda	9 091	Sobolíková Květoslava, č. p. 7, 39811 Žďár
1155	Trvalý travní porost	1 659	Koníček Antonín, Na Baště 324, 68601 Uherské Hradiště
1156	Ostatní plocha	611	Kerle Jitka Ing., Wuchterlova 1607/12, Dejvice, 16000 Praha 6

Tabulka bilance řešeného území

CELKOVÁ PLOCHA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ	29 426 m²
PLOCHA POZEMKŮ PRO BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH	22 949 m²
NAVRŽENÝ POČET STAVEBNÍCH POZEMKŮ	25
NAVRŽENÝ POČET OBYVATEL (uvažováno s obložeností 4 os/ 1 RD)	100
PRŮMĚRNÁ VELIKOST STAVEBNÍHO POZEMKU	918 m²
PLOCHA KOMUNIKACÍ A ZPEVNĚNÝCH PLOCH	3 537 m²
PLOCHA VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – VEŘEJNÁ ZELEŇ	3 074 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 Oslov, 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, stavební čára, využitelná plocha pro umístění objektů, 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.

V řešené lokalitě jsou vymezeny plochy bydlení, veřejného prostranství (veřejné zeleně) a smíšené výrobní. Při navrženém členění je možné v dané lokalitě postavit až 35 rodinných domů na parcelách o velikosti 803 – 1628 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.

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 blízkému okolí zvlněná krajina polí.

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	1 090 m ²
2	905 m ²
3	1 628 m ²
4	816 m ²
5	978 m ²
6	984 m ²
7	884 m ²
8	875 m ²
9	949 m ²

10	835 m ²
11	823 m ²
12	803 m ²
13	816 m ²
14	822 m ²
15	824 m ²
16	824 m ²
17	849 m ²
18	1 074 m ²
19	928 m ²
20	1 151 m ²
21	819 m ²
22	812 m ²
23	809 m ²
24	829 m ²
25	817 m ²
Celkem	22 949 m²

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

D. Podmínky pro vymezení a využití pozemků

Podmínky plošného a prostorového uspořádání území vychází z platného ÚP Oslov. Touto územní studií jsou zpřesněny pro řešenou lokalitu.

Z hlediska zastavitelnosti je řešené území členěno na plochy zastavitelné.

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

- zastavitelné plochy bydlení
- zastavitelné plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň

Závazné limity z platného územního plánu

Plochy bydlení	
- stav	B
- návrh	B1, B3, B8, B10, B11, B12, B14, B15, B19, B20, B24, B26, B29, B34, B35, B36, B40
Hlavní využití	
– bydlení v rodinných domech venkovského charakteru; – bydlení venkovského charakteru s hospodářským zázemím, podílem občanské vybavenosti, doplněné nerušícími výrobními a nevýrobními službami místního významu.	
Přípustné využití	
– rodinné domy, činnosti a děje s tímto typem bydlení související, tj. užitkové zahrady	

- doplňkové stavby;
- drobné stavby;
- ubytování v soukromí;
- nevýrobní služby místního významu;
- garáže, parkovací a odstavná stání na vlastním pozemku vyvolaná tímto způsobem využití území;
- nezbytná dopravní infrastruktura (např. místní a účelové komunikace, cyklistické a pěší komunikace, odpočívky, informační tabule), rozšíření či směrové a výškové úpravy tras silnic III. třídy, místních a účelových komunikací (rektifikace a homogenizace) do normových parametrů;
- nezbytná technická infrastruktura např. zařízení a liniové stavby technické vybavenosti (např. pro odkanalizování, zásobování vodou, el. energií);
- dětské hřiště;
- veřejná zeleň včetně architektonických prvků parteru, veřejná prostranství;
- opatření pro udržení vody v krajině, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti území;
- vodní plochy do 200 m².

Plocha B41 (pro plochu B41a a B41b dohromady) – maximálně 1 RD.

Podmíněně přípustné využití

- podnikatelské aktivity a výroba místního významu (drobná řemeslná a výrobní zařízení), za podmínky, že svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území, ani svým charakterem a kapacitou nezvýší dopravní zátěž v území. U těchto zařízení musí být zajištěno, aby objekty a plochy byly využívány jen k takovým činnostem, které se svými nepříznivými vlivy z provozu na okolí nebudou projevovat nadměrně mimo hranici této plochy rozdílného využití, případně mimo hranici vlastního pozemku řemeslného a výrobního zařízení.
- realizace obytných staveb, u drobného řemeslného a výrobního zařízení (stávajících i nově navržených), které jsou zdrojem hluku, je možná pouze za podmínky, že investor jednoznačně prokáže splnění hygienických limitů hluku pro nejbližší chráněný venkovní prostor, chráněný venkovní prostor staveb a chráněný vnitřní prostor staveb, případně budou realizována vhodná protihluková opatření, ani svým charakterem a kapacitou nezvýší dopravní zátěž v území;
- občanské vybavení a služby, zařízení pro obchod, veřejné stravování, ubytování, domy s pečovatelskou službou a domovy důchodců, zdravotnické zařízení, kulturní zařízení za podmínky, že se bude jednat pouze o doprovodnou funkci bydlení, tzn., funkce bydlení bude převažovat nad funkcemi ostatními;
- pro změny staveb a nově vystavěné objekty zasahující do vesnické památkové zóny, ochranného pásma nemovité kulturní památky případně do urbanisticky hodnotná část území je stanovena podmínka, že budou důsledně respektovat charakter, prostorové uspořádání a měřítko dochované zástavby - zejména dodržení hmot a proporcí objektů vzhledem k stávajícím tradičním sousedním stavbám;
- na plochách, které jsou soustředěny podél silnic II. a III. třídy, železnice nebo v blízkosti stávajícího výrobního zařízení a jsou zatíženy hlukem, bude možné umisťovat objekty nebo provádět změny staveb vyžadující ochranu před hlukem 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, případná protihluková opatření

vybudována na náklady investorů této zástavby a to mimo pozemky silnice a železnice.

Nepřípustné využití

- ostatní využití, neuvedené jako přípustné nebo podmíněné;
- výstavba nových dvoj-domů, řadových a bytových domů;
- mobilní domy, mobilheimy;
- odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, hromadné garáže;
- čerpací stanice pohonných hmot;
- zařízení dopravních služeb, autoservisy, pneuservisy a autobazary;
- nákupní zařízení;
- zahrádkové osady, výstavba samostatně stojících malometrážních objektů sezónní rekreace (sruby, zahradní chaty, stavební buňky apod.);
- veškeré stavby, zařízení a činnosti, které snižují kvalitu prostředí a pohodu 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.
- jakékoli činnosti, děje a způsoby využití území, které jsou nebo by mohly být v rozporu s funkcí hlavní, popř. by bránily tomuto způsobu využití, a které nadměrně narušují pohodu bydlení (např. hlukem, častým dopravním provozem) – průmyslová, zemědělská, živočišná a pěstitelská výroba, skládky odpadů;
- Ve vyznačeném území: vesnická památková zóna, ochranné pásmo nemovité kulturní památky, urbanisticky hodnotná část území je nepřípustná realizace fotovoltaické elektrárny na střechách objektů.

Typy podmínek	Podmínky pro výstavbu
Podmínky pro plošné využití území	
Intenzita využití stavebních pozemků	– stávající nebo maximálně 45 %, (je-li stávající zastavěnost větší než výše uvedená lze ji ponechat, avšak nelze ji navyšovat); – doplňkové stavby, dostavby a přístavby jsou možné za podmínky dodržení maximální celkové zastavěnosti 45% plochy pozemku určeného ke stavbě.
Procento zeleně	– stávající nebo minimálně 20 %.
Velikost stavebních pozemků	– stávající parcelace nebo minimálně 800 m²; – za účelem dokoupení zahrady, uspořádání majetkových vztahů, směn pozemků apod. lze oddělit pozemek menší za podmínky, že pozemek u stavby hlavní zůstane velký min. 800 m² včetně ploch všech staveb; – pro doplňkové stavby omezení velikosti pozemku neplatí za podmínky dodržení maximální zastavěnosti 45% plochy. – pro doplňkové stavby omezení velikosti pozemku neplatí za podmínky dodržení minimálního procenta zeleně 20 %.
Podmínky pro výškové využití území	
Výšková hladina zástavby	– stávající, nebo max. 1 nadzemní podlaží s využitelným podkrovím – stávající nebo lze upravit výšku na maximálně 9,5 m nad původní terén.; – je-li stávající výška větší, lze ji ponechat, avšak nelze ji

	zvyšovat.
Podmínky prostorového uspořádání	
Ve vyznačeném území: vesnická památková zóna, ochranné pásmo nemovité kulturní památky, urbanisticky hodnotná část území	
Navržené stavby budou respektovat architektonický ráz okolních budov původní zástavby, které se vyznačují tradiční vesnickou architekturou s půdorysem budovy převážně obdélníkovým 1:2 - 1:3.	
<u>Zastřešení sedlovou, polovalbovou střechou</u> s hřebenem delším než 4 m o sklonu v rozmezí 38–45°, který umožňuje zbudování obyvatelného podkroví, (výjimku mohou tvořit pouze malé části půdorysné plochy v celkovém součtu do 20 %, např. pro zastřešení vstupů, přístřešků pro venkovní posezení, samostatné garáže, kůlny atd.).	
Ve vesnické památkové zóně Tukleky lze umisťovat nové stavby jen na základě historické situace patrné např. z archivních map, tzn., že nové stavby mohou vznikat pouze na místě zaniklých staveb.	

Plochy veřejných prostranství	
- stav	VP
- návrh	VP7, VP9, VP17, VP21, VP25, VP28, VP33
Hlavní využití	
– Veřejný prostor nezastavěný budovami související s dopravním systémem sídel s převládající funkcí zeleně; – parky, veřejná zeleň, ostatní prostory přípustné bez omezení.	
Přípustné využití	
– aleje, výsadba a údržba zeleně obecně; – drobná architektura (např. pomníky, památníky, sochy, kříže, boží muka, výklenkové kapličky, kašny, fontány, tabule, odpočívadla, altány, pergoly, lavičky, apod.); – městský mobiliář (např. parkové lavičky, kryté sezení, pískoviště, stojany pro kola, apod.); – dětská hřiště; – drobné stavby informačního charakteru (např. mapy, poutače, vývěsky, tabule); – tříděný odpad, včetně odpadu inertního (stanoviště kontejnerů, shromažďovací místa); – dopravní infrastruktura (např. místní a účelové komunikace, cyklistické, turistické a pěší komunikace, odpočívky, informační tabule, autobusové zastávky), rozšíření či směrové a výškové úpravy tras silnic III. třídy, místních a účelových komunikací (rektifikace a homogenizace) do normových parametrů; – parkovací stání a odstavná stání vyvolaná tímto způsobem využitím území; – stavby nezbytné pro vytvoření technického zázemí a technické infrastruktury např. zařízení a liniové stavby technické vybavenosti (např. pro odkanalizování, zásobování vodou, el. energií); – opatření pro udržení vody v krajině, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti území; – vodní plochy do 200 m².	
Podmíněně přípustné využití	
– drobné dočasné a účelové stavby, které nejsou spojené se zemí s pevným základem (např. předzahrádky, stánky, zařízení pro odpočinek a relaxaci) za dodržení podmínky, že nebude narušeno hlavní využití plochy.	
Nepřípustné využití	
– veškeré činnosti a provoz, které by svými negativními vlivy mohly narušit funkci zóny; – jakékoli využití omezující volný pohyb a pobyt obyvatel (např. oplocení mimo hřiště); – trvalé stavby pro soukromé či komerční využití, výstavba mobilních domů a mobilních chatek, stavby pro výrobu a skladování.	

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 byla zachována intimita prostředí přiléhajících zahrad ve vztahu ke stávající a navržené zástavbě rodinných domů.
- zastavitelná část pozemku je určena pro umístění hlavní stavby, je vymezena stavební hranicí a uliční čarou (v grafické části výkres **č. 3 Výkres prostorové 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, tj. půdorys 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.

Dělení stavebních parcel	Možnost sloučení dvou i více sousedních pozemků a dělení pozemků (při dodržení podmínky min 800 m²)
Zastavitelnost pozemků	Maximálně 45%
Orientace směru převládajícího hřebene - udává směr hlavního delšího hřebene ve vztahu k přilehlé komunikaci	Libovolně, přednostně souběžně s vrstevnicemi
Vstupy do objektů	především 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, výjimku mohou tvořit pouze malé části půdorysné plochy v celkovém součtu do 25 % střeš budovy nebo spojeného komplexu budov, např. zastřešení vstupů, přístřešků pro venkovní posezení, samostatné garáže, vikýře atd. - u staveb pro bydlení se nepřipouští neklasické pojetí sedlových střech (násobné nebo pilové uspořádání, soustava sedlových střech vedle sebe ...)	30 – 45° posuzovaná bude převážná část střešní roviny (75 %)
	pravidelná sedlová, polovalbová, valbová (za podmínky hřebene delšího než 5m)
	taškové či šablonové, odstíny červené, hnědočervené vínové, tmavě hnědé až černé, plechové krytiny tmavých odstínů

Výška budovy - výškou podlaží u staveb pro bydlení se rozumí běžná výška do 3,5m	1 nadzemní podlaží + možnost podkroví Výšková hladina nových staveb nesmí převyšovat okolní zástavbu
Maximální výška hřebene	max. 9,5 m nad stávající rostlý terén
Maximální výška okapu	-
Uliční čára - určuje závaznou polohu hlavní stavby, např. hlavního objemu 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 smí být překročena pouze vstupy a vjezdy do objektu a garáží (přístřešky, zádveří, pergoly, terasy a garáže) a to v rozsahu max. 30% plochy průčelí a současně max. o 4 m oběma směry. Min. 70% plochy příslušného průčelí musí respektovat stanovenou uliční čáru. Průčelím se rozumí hlavní vnější stěna budovy. - před uliční čáru mohou vystupovat římsy, nebo jiné konstrukce, které jsou součástí hlavního objemu stavby	Viz výkresová dokumentace
Stavební čára - udává meze plochy určené k zastavění hlavní stavbou – rodinným domem; hlavní objem objektu nesmí tuto hranici překročit s výjimkou architektonických výrazových prvků;	Viz výkresová dokumentace
Výška oplocení v uliční části	maximálně 1,5 m včetně podezdívky, preferovat venkovský charakter oplocení včetně materiálů
Doplňkové stavby	maximální výška do hřebene 4,5 m ; do 40 m²
Architektonické řešení rodinných domů	respektování charakteristické formy zastavění - klasické původní usedlosti; respektování objemového a materiálového řešení; 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 Výkres 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 v severní části lze dostat místní komunikací v šířce 3,5 m, která přechází do polní cesty. Z této úzké místní komunikace jsou připojeny 3 rodinné domy. Zbylá část lokality je dopravně napojena na silnici II. třídy v jihozápadní části lokality.

Pro zklidnění dopravy bude vjezd do řešené lokality opatřen zpomalovacím prahem. Lokalita je řešena jako obytná zóna v šíři 5,5 m se zpomalovacími prvky. Na křižovatkách a ve vjezdech musí být zajištěny dostatečné rozhledy.

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.

V části řešeného území je ponechána rezerva na změnu funkční skupiny na **skupinu C (Zóna 30**, tak aby byl možný další rozvoj lokality).

Dopravní značení bude provedeno v souladu se zákonem o provozu pozemních komunikací č. 361/2000 Sb. v platném znění a jeho prováděcí vyhláškou 294/2015 Sb. v platném znění.

Srážková voda bude svedena za pomoci příčného a podélného sklonu do uličních vpustí a do retenční nádrže.

F.1.2 DOPRAVA V KLIDU

V rámci veřejných prostranství budou projektovou dokumentací navržena parkovací stání pro návštěvy. Pro lokalitu je navrženo v uličním prostoru celkem 7 parkovacích míst. Dále bude zachováno parkoviště s 29 parkovacími stáními z toho je 13 stávajících parkovacích stání. Z celkového počtu jsou dvě vyhrazená 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.

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.1.3 KOMUNIKACE PRO PĚŠÍ

U komunikace v obytné zóně 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 m umožňujícího bezbariérové užívání.

V severní části lokality je navržen chodník, který spojuje nově navrženou zástavbu s místní komunikací v severní části. Tento spojovací chodník bude vytvořen s konstrukcí s možností občasného poježdění a bude tvořit nouzový přístup do lokality v případě havárie na hlavní přístupové trase.

Nová lokalita bude propojena na stávající nově vybudovaný chodník, který vede podél silnice II/138. Zároveň je kolem přístupové komunikace v jihozápadní části ponechána rezerva pro možnost vybudování chodníku a dalšího rozvoje lokality.

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 severní a v jižní části lokality. Navržená vodovodní síť v řešeném území bude zokruhována.

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. (patrné ve výkresové části)

F.2.2 KANALIZACE

Splašková a dešťová kanalizace bude řešena zvlášť.

Splašková kanalizace: Dvě parcely v severní části lokality budou napojeny na stávající kanalizační řad, který se nachází v již zastavěné části severozápadně od řešeného území. Z těchto dvou objektů bude kvůli povaze terénu nutné čerpat splašky do stávající gravitační sítě.

Zbýlá část lokality bude svedena do gravitačně do jihozápadní části lokality, kde se nachází ČOV a čerpací stanice.

Všechny nově budované objekty budou napojeny navě vybudovanou na veřejnou kanalizaci.

Místa napojení:

ÚS navrhuje 2 napojovací bod na stávající kanalizační řad. (patrné ve výkresové části)

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 retenční nádrže. Srážková voda z komunikací a veřejných ploch bude odvedena pomocí navržené dešťové kanalizace do navržené vsakovacích nádrží. Při prokázání nemožnosti vsakování, bude místo vsakovací nádrže osazena retenční nádrže, odkud bude voda odvedena do stávající otevřené vodoteče. Navržená retenční nádrž se nachází v jihovýchodní části lokality. V této části je ponechán dostatečný prostor veřejné zeleně.

F.2.3 ZÁSOBOVÁNÍ EL. ENERGIÍ

Parcela č. 1 a 2 budou napojeny na stávající elektrickou síť, která je v současné době zakončena u posledního stávajícího objektu.

Zbytek lokality bude napojen z nově navržené trafostanice, která bude umístěna v jihovýchodní části lokality. Vybudování trafostanice musí probíhat před zahájením výstavby na celém území (vyjma pozemků č.1 a 2).

Rozvody NN

Vedení bude trasováno v prostoru navržených komunikací a podél nich po pozemcích veřejného prostranství. **Přípojkové skříně budou osazeny na hranicích pozemků** mezi jednotlivými objekty a budou zabudovány do oplocení, z těchto skříní pak budou připojeny elektroměrové rozvaděče jednotlivých objektů, které budou osazeny v oplocení.

Kapličky s vydaným územním rozhodnutím v severní části lokality se nacházejí ve veřejném prostoru (dle platného ÚP). S tímto ohledem bude zapotřebí navržené kapličky přesunout na hranici nových parcel.

Veřejné osvětlení

Kabel VO lze vést souběžně s rozvody NN. Podrobný výpočet pro navrhnutí veřejného osvětlení bude proveden v dalších stupních projektové dokumentace.

V dalším stupni projektové dokumentace bude veřejné osvětlení řešeno podrobněji a bude plnit následující PLATNÉ PŘEDPISY: Světelnětechnické parametry osvětlení pozemních komunikací stanoví normy [7]-ČSN CEN/TR 13201-1 Osvětlení pozemních komunikací - Část 1: Výběr tříd osvětlení, [8]-ČSN EN 13201-2 Osvětlení pozemních komunikací - Část 2: Požadavky, [9]-ČSN EN 13201-3 Osvětlení pozemních komunikací - Část 3: Výpočet a [10]-ČSN EN 13201-4 Osvětlení pozemních komunikací - Část 4: Metody měření.

F.2.4 ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

Obec není v současné době plynofikována.

F.2.5 ZÁSOBOVÁNÍ TEPLEM

Bude zajišťováno individuálně pro jednotlivé objekty v domovních kotelnách. Základním topným médiem bude el. energie nebo spalování dřeva a pelet, dále lze využít tepelných čerpadel, jako doplňkový zdroj solární panely. Jednotlivé zdroje je možno kombinovat. U tepelných čerpadel je potřeba doložit hlukovou studii.

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 v řešeném území 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, na kterém je podmínka památkové ochrany.

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 vedeny jako orná půda. Vrostlá zeleň se v řešené lokalitě nevyskytuje.

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, 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 Oslov.

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 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

Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití jsou navrženy v souladu s územním plánem Oslov 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.



Obrázek 1: Pohled z východní části