

ÚZEMNÍ STUDIE DOBRKOVICE

**pro zastavitelnou plochu BI č. 1 a plochu Z* č. 46
vymezené v Územním plánu Dobrkovice ozn. US1**

TEXTOVÁ ČÁST

Prosinec 2017

Objednatel: **Obec Dobrkovice**
IČ: 00568538
Dobrkovice 61, 763 07 Velký Ořechov
Statut. zástupce: Břetislav Šuranský, starosta obce

Zpracovatel: **STEMIO a.s.**, Lazarská 1718/3, 110 00 Praha 1
Pracoviště Zlín:
J.Staši 165, 763 02 Zlín - Malenovice
IČ: 28203011
Statut. zástupce: Ing.arch. Vladimír Pokluda, předseda představenstva
www.stemio.eu

Zpracovatelský tým: Ing. arch. Vladimír Pokluda a kolektiv

Pořizovatel: **Magistrát města Zlína**
oddělení prostorového plánování, středisko územního plánování

OBSAH:

A. TEXTOVÁ ČÁST

I. NÁVRH	5
1. Základní údaje	5
2. Vymezení řešeného území	5
3. Podmínky pro vymezení a využití pozemků	6
4. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání ploch (urbanistická koncepce) včetně regulačních prvků	8
5. Podmínky pro dopravní infrastrukturu	9
6. Podmínky pro technickou infrastrukturu	10
7. Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území	10
8. Druh a účel umísťovaných staveb	11
9. Stanovení pořadí změn v území	11
10. Údaje o počtu listů a počtu výkresů územní studie	11
II. ODŮVODNĚNÍ	12
1. Údaje o pořízení územní studie	12
2. Vyhodnocení souladu územní studie s platnou ÚPD	12
3. Údaje o splnění zadání územní studie	13
4. Komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení	15
5. Vyhodnocení předpokládaného záboru půdního fondu	21
6. Vyhodnocení souladu se stavebním zákonem a obecnými požadavky na užívání území	21
7. Přehled vlastníků dotčených pozemků	21

B. GRAFICKÁ ČÁST:

I.B1	Výkres širších vztahů	1:5 000
I.B2	Urbanistický návrh	1:800
II.B3	Schéma vlastnických vztahů	1:1 000

I. NÁVRH

1. Základní údaje

Požadavek na zpracování územní studie vyplývá z vydaného Územního plánu Dobrkovice (dále jen „ÚP Dobrkovice“), který byl vydán formou opatření obecné povahy zastupitelstvem obce Dobrkovice s účinností ke dni 14.3.2017. V rámci urbanistické koncepce je v ÚP Dobrkovice vymezena zastavitelná plocha pro bydlení s číselným označením č. 1, která je regulována jako plocha individuálního bydlení – BI, jejíž výměra je 1,83 ha a plocha č. 46 s funkcí sídelní zeleně – Z* o výměře 0,71 ha. Vzhledem k rozsahu ploch, potřebě podrobnějšího řešení dopravní a technické infrastruktury, parcelace pozemků, prostorové regulace zástavby, řešení veřejného prostranství a nastavení podmínek ochrany krajinného rázu je v ÚP Dobrkovice pro tyto plochy společně stanovena podmínka zpracování územní studie.

Územní studie slouží jako podklad pro rozhodování v území a je zpracována v souladu s § 30 stavebního zákona (zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů).

Podkladem pro zpracování územní studie bylo „Zadání Územní studie Dobrkovice – lokalita BI 1, Z* 46“ z dubna 2017.

2. Vymezení řešeného území

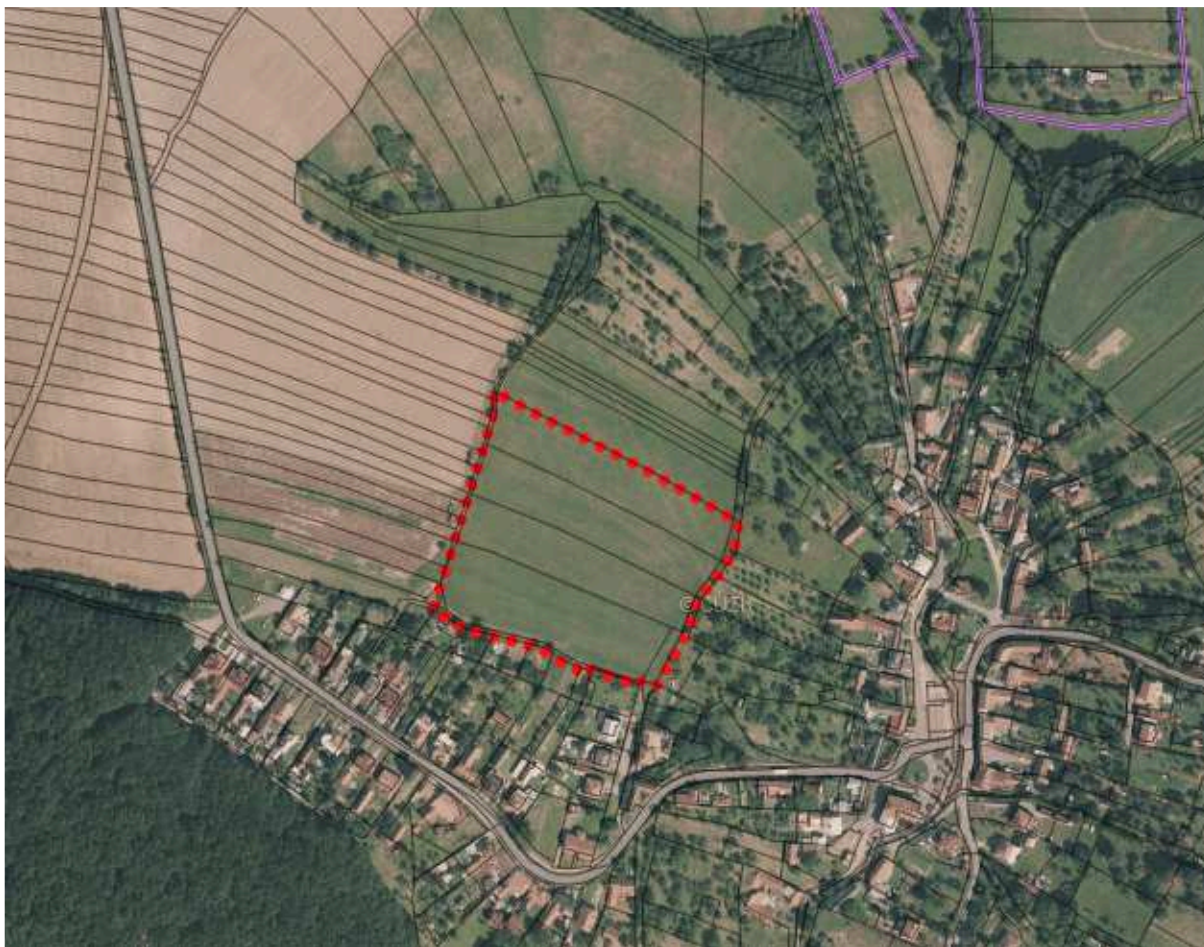
Řešené území se nachází na severozápadním okraji obce a přímo navazuje na zastavěné území, na stávající plochy se stejnou obytnou funkcí a leží v dosahu dopravní a technické infrastruktury. Plocha je určena pro výstavbu rodinných domů, řešení technické infrastruktury a pro sídelní zeleň tvořící přechodovou zónu do volné krajiny. Rozsah plochy, u které je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, je ve Výkresu základního členění území označen US1. Společně s plochou BI č. 1 je zahrnuta do řešení i plocha sídelné zeleně Z* č. 46.

Rozsah řešeného území je zřejmý z výkresu **I.B1 Výkres širších vztahů**, který je zpracovaný na podkladě účinného územního plánu.

Rozsah řešeného území je definován plochami:

Označení plochy	Navrhované funkční využití	Výměra /ha
BI1	plocha bydlení individuální	1,83
Z* 46	plocha sídelní zeleně	0,71

Území řešené studií je dáno zejména pozemky p.č. 953/1, 953/6, 953/7, 953/8, 953/16, vše k.ú. Dobrkovice – viz výkres **I.B3 Schéma vlastnických vztahů**.



Území řešené územní studií na podkladě leteckého snímku

3. Podmínky pro vymezení a využití pozemků

Územní studie řeší zejména zastavitelnou plochu individuálního bydlení BI č. 1 určenou pro výstavbu rodinných domů. Navrženým řešením je jako hlavní prezentována obytná funkce v rodinných domech s možností umístění dalších staveb na pozemcích rodinných domů, které tvoří doplňkovou složku. Součástí řešeného území je navrhovaná plocha sídelní zeleně Z* č. 46, která je v návrhu součástí jednotlivých stavebních pozemků jako plocha zahrad.

Jednotlivé navržené **stavební pozemky** jsou označeny pořadovými čísly – viz výkres č. **I.B2 Urbanistický návrh**.

Označení stavebního pozemku	Dotčené pozemky	Celková výměra navrženého stavebního pozemku (m ²)
1	953/6	1341
2	953/7, 953/8	1776
3	953/7, 953/8	1663
4	953/7, 953/8	1315

5	953/7, 953/8	1317
6	953/7, 953/8	1304
7	953/7, 953/8	1300
8	953/6, 953/7	1153
9	953/6, 953/7	1165
10	953/6, 953/7	1232
11	953/6, 953/7	1247
12	953/1	1107
13	953/1	1301
14	953/1	1341
15	953/1	1427
Průměrná výměra stavebního pozemku		1332 m²

Navržené řešení respektuje limity v území – zejména vedení vodovodního řadu skupinového vodovodu a polohu řešené lokality v území se zvýšenou ochranou krajinného rázu. Jsou respektovány stávající přístupy do území. Výměry navržených stavebních pozemků jsou vymezeny tak, aby respektovaly stav v území (maximální míře jsou zohledněny vlastnické vztahy) a nevznikaly zbytkové parcely. Navržené řešení představuje členění území na 15 stavebních pozemků o výměře od 1107 m² do 1776 m²; průměrná velikost pozemků je cca 1332 m².

Uvnitř stavebních pozemků jsou vymezeny **plochy pro vlastní lokalizaci rodinného domu**, ve kterých musí být stavba umístěna. Je nutno dodržet minimální vzdálenost mezi rodinnými domy navzájem – 7 m a od hranic mezi jednotlivými pozemky min. 2 metry. Zákres v Urbanistickém návrhu (výkres I.B2) představuje plochy pro umístění staveb rodinných domů, který splňují výše uvedené limity. **Obytnou zástavbu lze umístit ve vzdálenosti max. 30 m od hranice s veřejným prostranstvím.**

Uliční čára (tj. linie nejbližší místní komunikaci), je linie, kterou je nutno při umístění rodinného domu dodržet. **Není stanovena pevná uliční čára**, ale navazující zástavba se musí vždy přizpůsobit linii sousedních domů (tzn. umístění v jednotlivých liniích se řídí podle prvního postaveného domu).

Uliční čára musí být v jednotlivých uličních frontách vždy v jedné linii:

- stavební pozemky č. 1, 2
- stavební pozemky č. 4 -7
- stavební pozemky č. 8 – 10
- stavební pozemky č. 14, 15
- *variabilní řešení umožňuje stavební pozemek č. 3, 11, 12 (dle způsobu umístění nutno respektovat uliční čáru)*
- *bez uliční čáry je stavební pozemek č. 13*

Ostatní čáry (zadní hranice zástavby a boční odstupy od sousedních pozemků) není možné se stavbou překročit, ale stavba nemusí sahat až k nim.

V rámci řešeného území jsou navržena **veřejná prostranství, zeleň**. Veřejné prostranství s převahou zeleně je vymezeno v jihozápadní části řešeného území s převažujícím způsobem využití pro plochy zeleně, parkovou úpravu, mobiliář. Součástí veřejných prostranství jsou také části ploch podél navrhovaných **pozemků pozemních komunikací**.

4. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání ploch (urbanistická koncepce) včetně regulačních prvků

Pro řešené území platí základní funkční regulace dle vydaného ÚP Dobrkovice:

	PLOCHY INDIVIDUÁLNÍHO BYDLENÍ (BI)
	plocha zastavitelná č. 1
Hlavní využití	<ul style="list-style-type: none"> • bydlení individuální
Přípustné	<ul style="list-style-type: none"> • související dopravní a technické infrastruktura • veřejná prostranství • sídelní zeleň • pěstitelství a chovatelství
Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu	<p>Pro plochu č. 1: Zástavba ulicová – nová uliční řada, oboustranná zástavba, navazující na dochovanou strukturu historické zástavby, novou zástavbu pro bydlení umísťovat do vzdálenosti max. 30 m od veřejných prostranství.</p> <p>Výšková regulace: 1 NP vždy s podkrovím.</p> <p>Zástavba bude realizována v souladu se současným charakterem zástavby obce – zástavba ulicová, nízkopodlažní, venkovského charakteru s navazující sídelní zelení</p>
Nepřípustné	<ul style="list-style-type: none"> • činnosti, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

	PLOCHY SÍDELNÍ ZELENĚ (Z*)
	plocha navrhovaná č. 46
Hlavní využití	<ul style="list-style-type: none"> • sídelní zeleň
Přípustné	<ul style="list-style-type: none"> • dopravní a technická infrastruktura • oplocení • sady a zahrady • stavby slučitelné s bydlením sloužící pro chovatelství a pěstitelství
Nepřípustné	<ul style="list-style-type: none"> • činnosti, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

Regulace ploch BI je dále podrobněji regulována touto studií:

Charakter a druh obytných staveb: samostatně stojící (izolované) rodinné domy do 200 m² zastavěné plochy o 1 nadzemním podlaží a podkroví (vždy s podkrovím i v případě , že není využito pro obytnou funkci)

Nepřípustné: bungalovy, kanadské sruby, stavby s rovnou střechou, stavební detaily typu balustrád, balkónků a dalších prvků, které nejsou pro daný region typické

Tvar střech a orientace hřebene rodinných domů: šikmé sedlové střechy se sklonem v rozmezí 35 - 45°, hřeben orientovaný rovnoběžně s delší stranou domu.

Barevnost fasád a střešní krytina:

- vnější omítky bílé nebo v pastelových odstínech. Nejsou přípustné výrazné „anilínové“ barvy. Možnost využití dalších přírodních materiálů např. kámen, dřevo.
- střešní krytina maloplošná skládaná (např. betonová, pálená) nebo její imitace.

Oplocení:

- oplocení v uliční frontě a v pohledově exponovaných polohách - otočené do veřejného prostoru - plotová pole s využitím dřeva, kamene, cihelného zdiva, kovaných plotových polí, u kterých bude zajištěna alespoň částečná **průhlednost**, živé ploty; vyloučeno drátěné oplocení. Výška do 1,5 m.
- v území mimo kontakt s veřejným prostorem lze použít drátěné oplocení, výška do 1,8 m.

Nepřípustné: oplocení pozemků s plnou výplní např. z betonových tvárnic, betonové zdi a podobně

Další stavby na pozemcích se stavbou rodinného domu:

- **stavby související a podmiňující bydlení** - přízemní se shodným nebo podobným architektonickým výrazem jako stavba rodinného domu, doporučena sedlová střecha, zastavěná plocha do 25 m²
- **garáže nebo zastřešená parkovací stání** - přízemní, samostatně stojící se shodným nebo podobným architektonickým výrazem jako stavba rodinného domu, do max. 40 m² zastavěné plochy; doporučena sedlová střecha
- stavby **související dopravní a technické infrastruktury**

Celkově míra zastavěnosti pozemku stavbami může dosáhnout max. 35% z celkové výměry pozemku. Podíl zeleně minimálně 50%.

Mimo vymezenou plochu pro umístění staveb rodinných domů je možné umístit následující stavby v rozsahu dle stanovené plošné regulace:

- oplocení
- stavby související a podmiňující bydlení a v části zahrad stavby slučitelné s bydlením sloužící pro chovatelství a pěstitelství do 25 m²
- související dopravní a technická infrastruktura.

5. Podmínky pro dopravní infrastrukturu

Dopravní obsluha bude zajištěna nově vybudovanými pozemními komunikacemi napojenými na stávající komunikační síť v jihovýchodní části lokality a na navržené veřejné prostranství PV 47 v jihozápadní části lokality. Navržené dopravní řešení je navrženo se zaokružováním. Hlavní přístupové komunikace jsou navrženy obousměrné o šířce 2 x 3 m (příp. 2 x 2,5m). Navrženým řešením je zachováno propojení podél východní hranice severním směrem. Šířka veřejného prostoru mezi hranicemi soukromých pozemků je navrhována min. 8 m.

Parkování a garážování vozidel bude zajištěno na pozemcích rodinných domů.

Součástí lokality je i pěší přístup (s možností příjezdu pro vlastníka technické infrastruktury) k navrhované trafostanici na západní okraji řešené lokality.

6. Podmínky pro technickou infrastrukturu

Na technickou infrastrukturu budou napojeny rodinné domy ze všech navržených stavebních pozemků. Nově navržené inženýrské sítě budou uloženy v prostoru místních komunikací a pásů zeleně podél komunikací, případně ve veřejných prostranstvích.

Zásobování pitnou vodou bude řešeno napojením na veřejnou vodovodní síť při zohlednění tlakových poměrů (II. tlakové pásmo - 285 – 315 m n. m.) s nápojným bodem na východním okraji řešené lokality. Zásobování je z veřejného vodovodu, který je součástí skupinového vodovodu Luhačovice. Tlakové poměry II. tlakového pásma jsou vyhovující a pro zásobování nové lokality dostačující; lze využít i pro požární účely

Odkanalizování bude řešeno napojením na veřejnou kanalizační síť (oddílná kanalizace) při zohlednění výškových poměrů s likvidací odpadních vod na biologické čistírně odpadních vod situované v jižní části obce.

Dešťové vody jsou vsakovány a využívány na jednotlivých pozemcích a budou řešeny při umísťování každé jednotlivé stavby. Lze zajistit jejich odvedení nově vybudovanou stokou dešťové kanalizace (v souběhu se splaškovou kanalizací) napojenou na dešťovou kanalizaci (dřív jednotná) obce.

V případě požadavku na **plynofikaci**, budou základní trasy STL plynovodu vedeny ve veřejném prostranství (pozemní komunikace, příp. zelený pás podél komunikace).

Připojení na el. síť bude řešeno prostřednictvím zemního kabelu NN napojeného na stávající síť. Pro řešenou lokalitu je navržena trafostanice s napojením na stávající elektrické vedení VN, která je situována na jihozápadním okraji stavebního pozemku č. 2. Trafostanice bude umístěna na západním okraji lokality ve veřejném prostoru se zajištěním přístupu.

Velikost elektrického výkonu pro objekty specifikované územní studií se předpokládá v následujícím rozsahu:

Celkový počet RD: 15

Základní stupeň elektrizace: B2 + 20%C1

Výkony: pro B2 – cca 11kW

pro C1 – cca 20 kW (*předpoklad vytápění cca 9kW*)

Instalovaný výkon: cca 192 kW

Soudobý výkon (předpoklad 40 – 50%): cca 77 – 96 kW

7. Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

Koncepce řešení zástavby je volena tak, že při dodržení prostorové regulace uvedené v kap. 4 Návrhu, při respektování umístění a osazení jednotlivých objektů a tvarů střech, dodržení barevnosti, nedojde k poškození krajinného rázu ani k negativnímu ovlivnění pohledových horizontů.

Je respektována cílová charakteristika krajiny pro krajinu zemědělskou harmonickou, což je podrobněji zdůvodněno v kap. 4, bod 7 Odůvodnění.

8. Druh a účel umísťovaných staveb

Na vymezených **stavebních pozemcích pro rodinné domy** mohou být umísťovány stavby v souladu s podmínkami využití ploch bydlení individuálního dle ÚP Dobrkovice v následujícím rozsahu a dle regulace stanovené v kap. 4 Návrhu:

- rodinné domy
- stavby související a podmiňující bydlení (vč. garáží) v části plochy BI č. 1 dle ÚP
- související dopravní a technická infrastruktura
- oplocení
- stavby slučitelné s bydlením sloužící pro chovatelství a pěstitelství v části plochy Z*č. 46 dle ÚP.

Na pozemcích **pozemních komunikací** je možno umístit následující stavby:

- dopravní a technická infrastruktura, tj. jízdní pruhy pro vozidla, chodníky, pásy zeleně pro inženýrské sítě
- veřejná prostranství.

Na pozemcích vymezených pro **veřejná prostranství, zeleň** mohou být umístěny následující stavby dle regulace stanovené v kap. 4 Návrhu:

- dopravní a technická infrastruktura slučitelná s funkcí veřejného prostranství a veřejné zeleně
- veřejná prostranství
- související mobiliář.

Na pozemcích vyhrazených **pro pěší komunikaci** je možno umístit následující stavby:

- dopravní a technická infrastruktura
- veřejná prostranství.

9. Stanovení pořadí změn v území

Obecnou **podmínkou pro zahájení výstavby** rodinných domů je:

- vybavení alespoň části území, v němž má stavba stát, **dopravní a základní technickou vybaveností** (tj. dokončená stavba alespoň silničního spodku, vybudovaná kanalizace napojená na veřejnou kanalizační síť, zásobovací řad veřejného vodovodu a dočasná nadzemní nebo již kabelová el. přípojka NN.

10. Údaje o počtu listů a počtu výkresů územní studie

Územní studie obsahuje celkem: 12 listů

Územní studie obsahuje celkem: 3 výkresy I.B1, IB2 a I.B3

II. ODŮVODNĚNÍ

1. Údaje o pořízení územní studie

Požadavek na zpracování územní studie vyplývá z účinné územně plánovací dokumentace, ÚP Dobrkovice, dle které je zpracování územní studie podmínkou pro využití území. Podkladem pro zpracování studie bylo zadání zpracované pořizovatelem, Magistrátem města Zlín, střediskem územního plánování z dubna 2017. Lhůta pro vložení dat o studii do evidence územně plánovací činnosti byla územním plánem stanovena do 4 let od nabytí účinnosti územního plánu, tj. do 14.3.2021..

Je řešena lokalita označená v ÚP Dobrkovice BI 1(1,83 ha), pro kterou je nastavena podrobnější regulace - parcelace, vymezení veřejného prostranství, intenzita využití ploch, míra zastavění pozemků tak, aby respektovala krajinný ráz a navazovala na charakter stávající zástavby. Územní studie je řešena včetně plochy sídelní zeleně Z* 46 jako přechodové plochy zeleně do volné krajiny. Zvolený návrh předpokládá zakomponování obytné zástavby do sídelní zeleně a zahrad tak, aby docházelo k minimalizaci negativních vlivů na krajinný ráz a siluetu sídla.

2. Vyhodnocení souladu územní studie s platnou ÚPD

Územní studie je zpracována v souladu s prioritami územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území vymezenými jak v **Politice územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1** (dále jen „PUR ČR“), tak v **Zásadách územního rozvoje Zlínského kraje zahrnujících právní stav ke dni 5. 10. 2012** (dále jen „ZÚR ZK“).

Návrhem je respektována ochrana a rozvoj přírodních, kulturních a civilizačních hodnot a krajinný ráz vyplývající z polohy řešeného území v krajině zemědělské harmonické.

Do řešeného území nezasahují koridory silniční dopravy dle PÚR ČR a ZÚR ZK.

Návrhem jsou vytvářeny podmínky pro rozvoj socioekonomických aktivit v daném území, a to podrobnější regulací ploch pro bydlení.

Řešené území obce náleží dle ZÚR ZK do krajinného celku Luhačovické Zálesí a krajinného prostoru Biskupicko. Cílovou charakteristikou je **krajina zemědělská harmonická** charakterizovaná jako reliéf pahorkatin s převahou zemědělských kultur, a vyváženým podílem orná půda /sady a zahrady/ trvalé travní porosty. Charakter krajiny je navrženým řešením respektován – viz odůvodnění v kap. 4.

Soulad s Územním plánem Dobrkovice (dále jen „ÚP Dobrkovice“):

Podrobnější řešení územní studie vychází z požadavků územního plánu a podrobněji reguluje plochu bydlení individuálního označenou v ÚP Dobrkovice BI č. 1 a s ní související plochu sídelní zeleně Z* č. 46. Z hlediska funkčního využití rozvíjí nastavenou regulaci obytné plochy a v rámci podrobnějšího řešení určuje jednotlivé typy staveb, které lze umístit na jednotlivých stavebních pozemcích.

Jsou splněny základní podmínky pro řešení územní studie stanovené v územním plánu, a to:

- je navrženo členění na jednotlivé stavební pozemky pro rodinné domy, pozemky veřejných prostranství a pozemky pozemních komunikací
- je nastavena podrobnější prostorová regulace zástavby, především koeficient zastavění pozemků, regulační linie zástavby, výšková hladina, tvar a sklon střechy, barevnost, což zajišťuje ochranu krajinného rázu
- je navržena základní etapizaci výstavby,

což je podrobněji zdůvodněno v kap. 4.

3. Údaje o splnění zadání územní studie

1) Úvod

Studie je řešena v rozsahu území vymezeného v územním plánu, výkrese základního členění území, s označením US1 a základní požadavky na řešení byly formulovány v zadání. Předmětem řešení jsou plochy BI č. 1 a Z* č. 46. Základním požadavkem je především podrobnější řešení ploch pro bydlení – potřeba stanovení jejich podrobnější regulace, vymezení jednotlivých stavebních pozemků včetně vymezení veřejných prostranství a podrobnější řešení veřejné infrastruktury, zejména dopravní a technické. Cílem je získání kvalifikovaného podkladu pro rozhodování v území.

2) Vymezení a popis řešeného území

Rozsah plochy, u které je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, je ve Výkrese základního členění území označen US1. Jedná se o plochy BI č. 1 a Z* č. 46. Uvedený rozsah je územní studií respektován a není měněn. Návrh řešení dopravní a technické infrastruktury a stanovení podmínek ochrany krajinného rázu je vyhodnocen v příslušných kapitolách odůvodnění.

3) Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

Územním plánem Dobrkovice jsou pro řešené území nastaveny základní podmínky využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, které jsou respektovány a dále podrobněji rozvíjeny a upřesňovány. Pro řešené území je nastavena výšková zónace 1 nadzemní podlaží a podkroví, která repetuje a nepřekračuje stávající zástavbu. Zástavba umístěná na vnějším okraji zastavěného území je lemována zahradami vytvářejícími tradiční ohraničení sídla do otevřené krajiny.

4) Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů

Navrženým řešením jsou respektovány limity a hodnoty území, které představuje zejména vodovodní řad skupinového vodovodu Luhačovice a poloha řešené lokality v území se zvýšenou ochranou krajinného rázu. Studie je zpracována v rozsahu předaných dat územně analytických podkladů.

5) Požadavky na řešení

Navrženou studii je podrobněji regulována plocha bydlení individuálního BI č. 1 a Z* č. 46. Je navržena podrobnější parcelace a jsou vymezeny plochy pro umístění rodinných domů. Je vymezeno veřejné prostranství a veřejná zeleň. Navržené řešení představuje členění území na 15 stavebních pozemků s průměrnou velikostí pozemků je cca 1332 m².

Je navržen koeficient zastavění max. 0,35 a minimální hodnoty zastavění pro jednotlivé druhy staveb. Navržené tvarosloví vychází z charakteru území a rázu krajiny, čemuž odpovídají i nastavené podmínky podrobnější prostorové regulace (výšková hladina, tvar, sklon střech, barevnost). Je stanoveno přípustné architektonické řešení staveb včetně materiálového řešení, barevnosti a nepřípustných architektonických prvků

V řešení jsou dodrženy regulativy dle územního plánu, které jsou dále rozvíjeny a upřesňovány.

Jsou respektovány aktuální územně analytické podklady, především limity technické infrastruktury (vodovodní řad) a poloha lokality v území se zvýšenou ochranou krajinného rázu.

Navrhované řešení je v souladu s Politikou územního rozvoje ČR, ve znění Aktualizace č. 1, se Zásadami územního rozvoje v platném znění a s dalšími rozvojovými dokumenty.

Návrhem je respektována i *Koncepce a strategie ochrany přírody a krajiny a Krajinný ráz Zlínského kraje*. Jedná se o lokalitu ležící v návaznosti na zastavěné území obce, v rámci které jsou požadavky z hlediska ochrany přírody a krajiny řešeny především prostorovou

regulací – hladina zástavby, tvar a orientace střech, členění jednotlivých pozemků, barevností fasád i střech a další.

Řešením územní studie je naplňována *Politika architektury a stavební kultury ČR*, a to zejména téma 1 - Uspořádání sídel v krajině, cíl 1.1, 1.2 a 1.4, téma 2 - Veřejná prostranství, cíl 2.1 a 2.2 a téma 3 Začlenění staveb do prostředí 3.1 a 3.2. Při návrhu bylo přihlédnuto k jedinečným vlastnostem řešeného území a byly navrženy podmínky funkčního členění a plošné a prostorové regulace odpovídající danému regionu.

Jsou vymezena veřejná prostranství a plochy zeleně. Pro obytnou lokalitu je navržené veřejné prostranství odpovídající velikosti (§7 vyhl. č. 501/2006 Sb.) a navržená veřejná prostranství pro pozemní komunikace odpovídají ustanovení § 22 vyhl. č. 501/2006 Sb.

Územní studií je řešeno napojení lokality na dopravní a technickou infrastrukturu.

Pozemní komunikace jsou navrženy jako obousměrné v rámci veřejných prostranství se šířkou 8 m se zaokrouháním. Podrobnější kategorizace pozemních komunikací není uváděna, což bude upřesněno v navazujících řízeních dle požadavku obce. Je zachováno dopravní propojení severním směrem podél východní hranice řešené lokality. **Parkování** bude řešeno v rámci jednotlivých stavebních pozemků a nejsou navrhovány samostatné plochy.

Na **technickou infrastrukturu** budou napojeny rodinné domy ze všech navržených stavebních pozemků. Nově navržené inženýrské sítě budou uloženy v prostoru místních komunikací a pásů zeleně podél komunikací, případně ve veřejných prostranstvích. Stavební pozemky budou napojeny na veřejné rozvody (voda, kanalizace, v případě potřeby plyn); dešťové vody jsou přednostně vsakovány a využívány na jednotlivých pozemcích (zavlažování, splachování, ...). Navržené řešení je v souladu s PRVK ZK. Napojení el. energie je navrženo z nově navržené trafostanice zemním kabelem.

Navržené řešení **podrobněji reguluje budoucí zástavbu** – rodinné domy i stavby doplňkové. Je nastavena výšková hladina staveb, jejich charakter a jednotný architektonický výraz, což je řešeno pomocí regulace střech, barevnosti, materiálu. Struktura a koncepce zástavby je daná vymezením jednotlivých ploch pro jejich umístění v případě rodinných domů a nastavením regulační linie v podobě uliční čáry.

6) Cíle územní studie

Cílem je komplexní řešení lokality BI č. 1 a navazující plochy sídelní zeleně Z* č. 46 a koordinace širších územních vztahů. Navrženým řešením jsou naplňovány podmínky vydaného územního plánu a je vytvořen podklad pro další rozhodování v území tak, aby se dosáhlo co nejefektivnějšího využití řešené plochy a byla zohledněna poloha lokality v území se zvýšenou ochranou krajinného rázu.

Byly navrženy jednotlivé stavební pozemky a nastaveny podmínky jejich využití včetně podmínek ochrany krajinného rázu. Je řešena koncepce dopravní a technické infrastruktury a jsou vymezena veřejná prostranství v požadovaných parametrech.

7) Požadavky obsah a rozsah dokumentace

Studie obsahuje textovou a grafickou část s obsahem odpovídajícím zadání. Textová část je zpracována ve formátu MS Office Word. Grafická část je zpracována ve vektorovém formátu (dgn, shp) nad aktuální účelovou katastrální mapou k datu zahájení prací (a předání dat). Data jsou zpracována přiměřeně dle metodiky digitálního zpracování - „metodika Sjednocení dÚP HKH - sjednocená verze pro ÚAP a ÚP“.

Územní studie je zpracována oprávněnou osobou v souladu se stavebním zákonem a zákonem č.360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě.

Územní studie byla zpracována v souladu se stavebním zákonem (zák.č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů) a v souladu s prováděcími předpisy, zejména s vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění vyhlášky č. 458/2012Sb., a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění vyhlášky č. 431/2012 Sb., vyhl. č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, v platném znění. Je nastaven základní rámec pro umístění staveb, což bude dále prověřeno v navazujících řízení vedených příslušným stavebním úřadem (např. územní řízení).

Územní studie se předává v požadovaném rozsahu:

- textová část ve formátech pdf, doc/docx
- výkresová část ve formátu pdf.

Studie byla v průběhu zpracování projednána s objednatelem, obcí Dobrkovice, a pořizovatelem, a navržené řešení bylo dohodnuto.

V řešení územní studie jsou zohledněny krajinné hodnoty území a krajinný ráz (krajina zemědělská harmonická) a s ohledem na tyto hodnoty jsou nastaveny podrobnější podmínky plošné a prostorové regulace – viz kap.4 Návrhu. Řešením studie jsou respektovány podmínky využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, které jsou nastaveny územním plánem pro plochy BI a Z*.

4. Komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení

Komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení je zpracované ve vztahu k jednotlivým kapitolám navrhovaného řešení:

1. Základní údaje

Jedná se o kapitolu, která uvádí základní východiska a podklady pro řešení územní studie, což je vydaný Územní plán Dobrkovice a „Zadání Územní studie Dobrkovice – lokalita BI 1, Z*46 “ z dubna 2017, které formuluje požadavky na řešení. Navrhované řešení je v souladu s ÚP Dobrkovice a řešenou plochu dále podrobněji reguluje. Požadavky splnění zadání jsou samostatně vyhodnoceny v kap. 3. Odůvodnění.

2. Vymezení řešeného území

Územní studie je řešena v rozsahu území vymezeného územním plánem, bez nutnosti toto území rozšiřovat.

Řešené území se nachází v pohledově exponované lokalitě na západním okraji obce a přímo navazuje na zastavěné území, na stávající plochy se stejnou obytnou funkcí. Rozsah řešeného území je zřejmý z výkresu širších vztahů zpracovaného na podkladě účinného územního plánu a nebyl řešením měněn.

3. Podmínky pro vymezení a využití pozemků

V rámci řešené plochy jsou vymezeny jednotlivé stavební pozemky pro umístění rodinných domů s číselným označením 1 – 15. Dále jsou navrženy pozemky pozemních komunikací, které umožňují dopravní obsluhu území a jeho prostupnost. Vzhledem k velikosti řešené plochy je navrženo veřejné prostranství, zeleň. Rozložení jednotlivých pozemků je zřejmé z výkresu č. *1.B2 Urbanistický návrh*. Návrh je zpracován v jedné variantě, která při vlastním návrhu stavebních pozemků v maximální možné míře zohledňuje vlastnické vztahy k dotčeným parcelám.

Pro umístění stavby rodinného domu je v rámci jednotlivých stavebních pozemků vymezena plocha, která respektuje základní požadavky na minimální odstupy staveb, ale současně

umožňuje jistou variabilitu při jejich umístování. Ve většině případů je nastavena jako „povinná linie“, kterou je nutno dodržet, „uliční čára“ – viz výkres Urbanistický návrh. Uliční čára se odvíjí od návaznosti zástavby a rozhodujícím pro její stanovení je první umístěná stavba v dané linii. Zbývající hranice vymezených ploch jsou pro stavbu rodinného domu nepřekročitelné, ale zástavba k nim nemusí dosahovat. V jednotlivých uličních frontách je vždy nutno dodržet uliční čáru vždy pro jednotlivé skupiny pozemků. Jedná se vždy o zástavbu v jedné linii, která by v případě nedodržení výše uvedeného požadavku působila rušivě a disharmonicky. Navržená lokalizace stavební pozemků si současně klade za úkol vymežit plochu pro rodinný dům a současně zajistit intimitu navazujícího prostou tvořeného zahradami. Navržené řešení představuje členění území na 15 stavebních pozemků o výměře od 1107 m² do 1776 m²; průměrná velikost pozemků je cca 1332 m², což odpovídá požadavku zadání. Navržené členění stavebních pozemků zohledňuje v maximální možné míře vlastnické vztahy. Vymezené stavební pozemky umožňují umístění obytné stavby – rodinného domu a staveb souvisejících a podmiňujících při respektování limitů využití území. S ohledem na ochranu krajinného rázu se připouští umístění obytných staveb do vzdálenosti max. 30 m od hranice veřejných prostranství. V části plochy BI č.1 dle ÚP a v části plochy Z* č. 46 dle ÚP je navržen odlišný rozsah staveb souvisejících s funkcí bydlení. Ten je v ploše tvořící zahrady omezen pouze na stavby související s pěstitelstvím

Veřejné prostranství s převahou zeleně je vymezeno v jihozápadní části řešeného území s převládajícím způsobem využití pro plochy zeleně, parkovou úpravu, mobiliář. Součástí veřejných prostranství jsou také části ploch podél navrhovaných **pozemků pozemních komunikací**. S ohledem na velikost plochy určené pro bydlení – 1,83 ha je navrženo veřejné prostranství v dostatečném rozsahu. V rámci veřejného prostranství se předpokládá jeho využití pro travnaté plochy a parkovou úpravu s využitím nízké i vysoké zeleně. Z hlediska občanského využití je řešený prostor určen pro krátkodobou nepobytovou rekreaci. Součástí veřejných prostranství jsou také plochy navrhovaných pozemních komunikací a plochy na ně navazující, které umožňují vybudování chodníků, zeleně, pásů pro uložení technické infrastruktury a podobně. Součástí veřejného prostranství je také pěší propojení vedoucí k navrhované trafostanici.

4. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání ploch (urbanistická koncepce) včetně regulačních prvků

Základní funkční využití řešené plochy je dáno vydaným územním plánem a řešenou studií je z hlediska funkčního dále podrobněji strukturováno:

- Je nastaven **charakter a druh obytných staveb**, což v daném případě reprezentují samostatně stojící/izolované domy do 200 m² zastavěné plochy o 1 nadzemním podlaží a podkroví (podkrovím i v případě, že není využito pro obytnou funkci). Uvedená regulace vychází z okolní zástavby a charakteru krajiny. Je současně nastaveno nepřipustné využití, což představují zejména stavby typu bungalovů a podobně, které nejsou pro daný region tradiční a typické. Z hlediska maximální velikosti je nastavená regulace dostačující a musí se vždy přizpůsobit velikosti jednotlivých stavebních pozemků. U staveb rodinných domů se počítá s jedním nadzemním podlažím a podkrovím, což splňuje požadavky na stavbu rodinného domu. Regulací není vyloučeno podsklepení. Z výše uvedeného je také zřejmé, že nelze v řešeném území umístit stavbu o dvou plnohodnotných nadzemních podlažích. Tomu odpovídá také regulace týkající se střech.
- **tvar střech a orientace hřebene rodinných domů** navazuje na výše uvedenou regulaci. Je snaha o sjednocení vzhledu lokality, a proto jsou navrženy pouze střechy sedlové, typické pro tento region a vesnickou zástavbu. Je navržen sklon střech v rozmezí od 35 - 45°, což dává částečný prostor v rámci projektu stavby. Orientace hřebene střech je rovnoběžně s delší stranou domu.
- **barevnost fasád** předpokládá bílé nebo pastelové omítky. Vylučují se výrazně barevné omítky. Výraznou barevností dochází k dominantnímu uplatnění těchto staveb

- a k setření vzájemných optických vazeb. Navržené řešení nereflektuje tyto současné módní trendy, ale je nadčasové. Vychází z barevnosti původní historické zástavby, ale dává jí moderní podobu. Stejně tak připouští využití přírodních materiálů na fasádě např. v podobě obkladů. Stejně tak je navržená střešní krytina - maloplošná skládaná (betonová, pálená) nebo její imitace, což vychází z původní podoby historické zástavby.
- **oplocení** jednotlivých stavebních pozemků je regulováno ve vztahu k veřejnému prostoru. Zde je navrženo oplocení do max. výšky 1,5 m s využitím přírodních materiálů (dřevo, kámen, případně cihelné zdivo, kov) nebo živé oplocení s využitím původních druhů dřevin. V rámci jednotlivých uličních front bude dodržena jednotná výška oplocení (výška tak bude regulována dle prvního oplocení v dané lokalitě) a je nastavena alespoň částečná „průhlednost“ oplocení tak, aby oplocení netvořilo celoplošnou vizuální bariéru. Navrženým řešením jsou minimalizovány negativní vlivy na úroveň estetické složky krajinného rázu daného území a uvedená regulace předpokládá „jednotný“ výraz uliční fronty oplocení otočeného do veřejného prostoru, protože zde plní také funkci estetickou. Mimo kontakt s veřejným prostorem je navrženo drátěné oplocení do výšky 1,8 m.
 - na jednotlivých stavebních pozemcích lze umísťovat také **další stavby**, které doplňují, podmiňují bydlení nebo s ním souvisejí. Tyto stavby budou přízemní se shodným nebo podobným architektonickým výrazem, doporučuje se sedlová střecha se shodnou nebo obdobnou krytinou tak, aby tyto stavby spolu s rodinným domem tvořily jeden celek. Jednotlivé typy staveb jsou omezeny plošně tak, aby byl sice naplněn jejich účel, ale nedocházelo k nadměrnému zastavování pozemku. V případě všech doplňkových staveb, je nastavena jejich plošná regulace na max. 25 m², u samostatně stojící garáže max. 40m². Současně s touto plošnou regulací je nutno respektovat celkovou míru zastavěné stavebního pozemku, a to max. 35% a podíl zeleně min. 50%. Jedná se o hodnotu zastavění odpovídající poloze lokality v území se zvýšenou ochranou krajinného rázu. Zvolené maximální výměry jednotlivých typů staveb odpovídají potřebám vícečlenné rodiny. Ostatní stavby (mimo rodinný dům) lze v rozsahu navržené plošné regulace umísťovat v rámci části stavebního pozemku určeného územním plánem pro funkci bydlení, ovšem za předpokladů splnění příslušné legislativy na úseku stavebního zákona. V části zahrad, což jsou dle územního plánu plochy sídelní zeleně lze umístit pouze stavby pro pěstitelství. **Plochy sídelní zeleně Z*** č. 46 dle ÚP Dobrkovice jsou již součástí jednotlivých vymezených stavebních pozemků a pro jejich část platí odlišná regulace. Umožňující umístění staveb pro pěstitelství do 25 m² a oplocení a představují jako zahrady přechodovou zónu do otevřené krajiny - tvoří prstenec zeleně kolem sídla.
 - navrhované plochy pro **veřejná prostranství a zeleň** slouží pro zeleň a parkovou úpravu se souvisejícím mobiliářem. Uvedené stavby umožní využití těchto ploch pro krátkodobou nepobytovou rekreaci a relaxaci a budou sloužit jako odpočinková zóna pro občany z tohoto území.

5. Podmínky pro dopravní infrastrukturu

Dopravní řešení je navrženo s cílem zajistit nejen dostupnost jednotlivých stavebních pozemků, ale i prostupnost území. Součástí veřejných prostranství mohou být pozemní komunikace – vozidlové nebo pěší. Z toho důvodu je navržená průběžná místní komunikace o šířce veřejného prostoru min. 8 m, což umožní obousměrnou komunikaci cca 2 x 3 m. Komunikace začíná na západním okraji řešené lokality, kde navazuje na navrhovanou plochu veřejného prostranství PV č. 47 a lokalitu opouští na východní straně, kde se napojuje na távající síť pozemních komunikací. Z navržené komunikace je zajištěn přístup ke všem stavebním pozemkům. Vlastní dopravní řešení a organizace dopravy bude předmětem navazujících řízení ze strany obce a umožňuje variabilitu řešení. K tomuto řešení bylo přistoupeno z důvodu optimálního a hospodárného využití území. Komunikační systém je navázán na stávající dopravní kostru obce tzn. na stávající komunikaci na jihovýchodní straně. Navržené zaokružování pozemních komunikací tak umožní komfortní dopravní obsluhu celého území. Návrh dopravního řešení včetně šířkového a směrového uspořádání

odpovídá požadavkům a nárokům na obsluhu navrženého obytného souboru. V místech napojení jsou dodrženy rozhledové trojúhelníky a ve vztahu k výškovému uspořádání komunikací nejsou přijímána žádná opatření a návrh vyhoví normovým požadavkům. Navržené šířkové uspořádání umožňuje upřesnit kategorii komunikace včetně šířkového řešení v rámci zpracování jejího projektu. Je navrženo pěší propojení k navrhované trafostanici na západním okraji lokality.

Parkování a garážování vozidel se předpokládá na jednotlivých stavebních pozemcích, avšak částečně lze využít i veřejný prostor podél místních komunikací.

Výsledné řešení dopravy je zřejmé z výkresu *I.B2 Urbanistický návrh*.

6. Podmínky pro technickou infrastrukturu

Územní studie vytváří základní podmínky pro napojení jednotlivých staveb na veřejné rozvody vody, na kanalizační síť, v případě požadavku na STL rozvody plynu a umožňuje zásobování elektrickou energií. Vedení jednotlivých řadů a vedení je zřejmé z výkresu *I.B2 Urbanistický návrh*.

Pitnou vodou je území zásobováno z **veřejného vodovodu**, který je součástí skupinového vodovodu Luhačovice. V rámci řešeného území je navrženo rozšíření vodovodní sítě, která bude součástí II. tlakového pásma. Řešené území nevyžaduje provedení opatření pro posílení tlaku.

Likvidace odpadních vod je řešena pomocí navržené splaškové kanalizační sítě, odpadní vody jsou čištěny na ČOV Dobrkovice v jižní části obce. Dešťové vody budou vsakovány na jednotlivých pozemcích nebo budou odvedeny samostatnou stokou dešťové kanalizace, případně bude řešen management dešťových vod v rámci jednotlivých staveb. Navržené řešení je v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Zlínského kraje.

Pro obec je územním plánem navrženo **zásobování plynem**. V případě požadavku na **plynofikaci** řešené lokality, lze umístit trasy STL plynovodu ve veřejném prostranství (pozemní komunikace, příp. zelený pás podél komunikace).

Zásobování elektrickou energií je nutno řešit s ohledem na obytnou zástavbu zemním kabelem. Pro řešenou lokalitu je navržena trafostanice s napojením na stávající elektrické vedení VN, která je situována na jihozápadním okraji stavebního pozemku č. 2. Trafostanice bude umístěna na západním okraji lokality ve veřejném prostoru se zajištěním přístupu.

Pro uvedenou lokalitu se předpokládá stupeň elektrizace **B2 + 20%C1**, při čemž základní stupně elektrizace jsou definovány následovně:

A – základní elektrické spotřebiče

B1 – A + elektrické vaření

B2 – B1 + elektrický ohřev TUV

C1 – B2 + elektrické vytápění – nižší stupeň

C2 – B2 + elektrické vytápění – vyšší stupeň

Stupeň elektrizace je navržen s ohledem na polohu území, velikost stavebních pozemků, která generuje velikost umísťovaných staveb, a předpokládané využití pro čisté bydlení.

V rámci navržených komunikací se předpokládá vybudování veřejného osvětlení.

7. Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území se promítají do jednotlivých regulovaných prvků např. výšková hladina staveb, typ a sklon střech včetně orientace, barevnost, regulace oplocení apod., což je zdůvodněno zejména v bodě 4 této kapitoly.

Plocha pro individuální bydlení BI č. 1 je situována v pohledově exponované lokalitě na přechodu sídla do volné (otevřené) krajiny tvořící součást lokálního pohledového horizontu v návaznosti na plochy se zvýšenými hodnotami krajinného rázu. Krajinný ráz je výrazný, tvořený jak historickou traťovou plůžinou a četnými dochovanými krajinnými strukturami, tak dochovaným charakterem sídla. Řešená lokalita pro bydlení završuje stávající zástavbu a je na přechodu sídla do krajiny. Návrhová plocha pro bydlení bude obklopena zelení, čímž

dojde k začlenění nových objektů do stávajícího systému sídla. Navržená zástavba bude realizována v souladu se současným charakterem zástavby obce - zástavba nízkopodlažní venkovského charakteru – ulicová s navazující sídelní zelení, která je tvořená plochami zahrad (součást stavebních pozemků). S ohledem na zvýšenou hodnotu a dochovaný krajinný ráz jsou navržena **následující opatření k zachování stávajících hodnot území:**

- hmota rodinných domů je orientována tak, aby netvořila souvislou bariéru,
- v rámci stavebních pozemků je navržen výrazný podíl zeleně – min. 50%, což umožňuje zakomponování rodinných domů do zeleně
- je zachována vyrovnaná hladina zástavby (1 NP a podkroví – podkroví vždy, i když není využito pro obytnou funkci) a vesnický charakter sídla.
- návrhové stavební pozemky pro bydlení mají charakter venkovského bydlení navazujícího na stávající zástavbu – v části řešeného území ulicového charakteru a jsou doplněny prstencem zeleně, který tvoří přechod do volné krajiny,
- jsou navrženy stavební materiály a barevnost včetně vyloučení nevhodných architektonických prvků a typů staveb.

Obec nemá jednoznačný charakter zástavby, jedná se původně o obec, která se jeví jako pravidelná návěsí vesnice, kde půdorys návsi je vymezen usedlostmi situovanými vedle sebe a vyznačujícími se obdobnou šířkou stavební parcely. K této původní zástavbě se časem přiřadila zástavba, která se rozvinula od návsi směrem severozápadním v podobě zástavby ulicové. Globální charakter zástavby je zástavba vesnického charakteru, nízkopodlažní s lemujícím prstencem zahrad a na to navazující plochy zemědělské půdního fondu. Nově navrhovaná lokalita pro bydlení inklinuje k novodobější zástavbě - zástavbě ulicové a to i s ohledem na okolní krajinu. Tomu je také přizpůsobeno navrhované řešení. Nová zástavba navazuje dle možností na stávající zástavbu, neeliminuje přístup do volné krajiny a také negativně neovlivňuje sousední plochy. V rámci řešení této lokality bylo zásadní, že navazuje svým řešením na zástavbu obce tj.: zástavba – zahrady – plužina – les. Navržené řešení zástavby neovlivňuje negativně historické hodnoty území a prostorové vztahy.

Plocha sídelní zeleně, která je analogií původního prstence zahrad zástavby je nově součástí stavebních pozemků, ale s odlišnou regulací, která odpovídá její primární funkci zeleně.

Předmětná lokalita je součástí **krajinného celku Luhačovické Zálesí, oblasti Biskupicko**. Jedná se převážně o harmonickou kulturní krajinu v členité vrchovině s velkým podílem sadů, políček, mezí, hájků, remízků, uspořádaných v drobné a nepravidelné mozaice. Četné jsou plochy se zvýšenou estetickou hodnotou - liniová vegetace, remízky, meze, pestrá jemná mozaika krajiny, prstenec drobné držby, ovocné sady, zahrady. Krajinný celek Luhačovické Zálesí se vyznačuje zvýšenou hodnotou krajinného rázu. Obec Dobrkovice přispívá k příznivému krajinnému obrazu jak charakterem krajiny, tak charakterem sídla. Řešená lokalita je v obci situována bezprostředně v pohledově exponované poloze. Je součástí ploch, které jsou definovány jakožto místa se zvýšenou hodnotou krajinného rázu, která je dána charakterem sídla i dochovanými historickými strukturami v krajině. Při územním rozvoji urbanisticky poměrně dobře dochované vsi Dobrkovice je respektován princip „nenarušit *dochovanou strukturu historické zástavby, ale na ni navazovat*“. Na okrajích sídel zachovat tradiční zahrady s ovocnými, příp. místně původními listnatými stromy, které vytváří tradiční ohraničení sídla od otevřené polní krajiny. Chránit prstenec ovocných zahrad po obvodu, který odděluje sídlo od volné krajiny - velké ovocné zahrady často s navazujícími malými tratěmi s maloplošným individuálním obhospodařováním a s pestrou mozaikou kultur jsou krajinářsky nejceněnějšími částmi katastru Dobrkovic.

Výše uvedené se promítá v navrženém členění jednotlivých stavebních pozemků a ploch zeleně a podmínkách plošného a prostorového uspořádání staveb – uliční čáry, výšková hladina, charakter zástavby, rozsah zastavěné plochy (koeficient zástavby), charakter střešní

krajiny, barevnost a další.

Nastavenými podmínkami je zajištěna minimalizace vlivů na zachovaný krajinný ráz a návrhem dochází k zakomponování obytné lokality do území při respektování struktury a charakteru sídla.

8. Druh a účel umísťovaných staveb

Základní funkční regulaci stanovuje ÚP Dobrkovice. Tato se územní studii podrobněji členění tak, že pro jednotlivé typy pozemků (stavební pozemek pro RD, pozemky pozemních komunikací, veřejná prostranství, zeleň) jsou určeny jednotlivé druhy staveb, které lze na daných pozemcích umístit.

V případě **stavebních pozemků pro rodinné domy** se jedná o stavby:

- rodinné domy
- stavby související a podmiňující bydlení (vč. garáží) v části plochy BI č. 1 dle ÚP
- související dopravní a technická infrastruktura
- oplocení
- stavby slučitelné s bydlením sloužící pro chovatelství a pěstitelství v části plochy Z*č. 46 dle ÚP.

Výše uvedený výčet představuje hlavní stavbu rodinného domu a s ní související soubory staveb, které souvisí s bydlením, příp. podmiňují bydlení (včetně oplocení) Současně jsou připuštěny i další druhy staveb, které připouští platná legislativa na pozemcích se stavbou rodinného domu. Předpokládá se také využití části pozemku pro zeleň. Rozdílně je nastavena regulace pro část sídelní zeleně Z* č. 46 dle územního plánu, která je součástí navržených stavebních pozemků s předpokládaným využitím pro zahrady a zeleň.

Pozemky **pozemních komunikací (včetně pěších)** jsou určeny pro dopravní infrastrukturu a také pro umístění technické infrastruktury (pásky zeleně pro inženýrské sítě). Tyto pozemky plní funkci veřejného prostoru jako veřejná prostranství a současně umožňují i zeleň. Rozsah přípustných staveb je dán hlavní funkcí, která zajišťuje dopravní obsluhu území a tvoří veřejný prostor.

Na pozemcích vymezených pro **veřejná prostranství a zeleň** se předpokládají stavby dopravní a technické infrastruktury slučitelné s funkcí veřejného prostranství a zeleně, zeleň a parkové úpravy. Rozsah je navržen tak, aby byla zajištěna veřejná dopravní a technická infrastruktura v území, ale současně, aby veřejné prostranství včetně veřejné zeleně plnilo svoji základní funkci jako veřejný prostor s relaxační funkcí a s funkcí krátkodobé nepobytové rekreace. V návaznosti na obytný komplex je tak vymezena plocha pro sportovní využití dětí a pro odpočinkové plochy s parkovou úpravou.

9. Stanovení pořadí změn v území

Pro řešenou lokalitu je navržena obecná etapizace, která předpokládá pro řešené území, v němž má stavba stát, dopravní a základní technickou vybaveností (tj. dokončená stavba alespoň silničního spodku, vybudovaná kanalizace napojená na veřejnou kanalizační síť, zásobovací řad veřejného vodovodu a dočasná nadzemní nebo již kabelová el. přípojka NN, a podobně). Uvedené požadavky na vybudování dopravní a technické infrastruktury vyplývají z platné legislativy, která požaduje jejich zajištění pro stavbu rodinného domu.

10. Údaje o počtu listů a počtu výkresů územní studie

Uvedený údaj stanovuje rozsah návrhové části územní studie, která je podkladem pro rozhodování v území. Rozsah textové části je dán počtem listů a rozsah grafické části výčtem jednotlivých výkresů.

Přesná specifikace tak zaručí při následné aplikaci obsahovou úplnost používané dokumentace.

5. Vyhodnocení předpokládaného záboru půdního fondu

Navržené řešení vychází z ÚP Dobrkovice, v rámci kterého byly odsouhlaseny předpokládané zábory v rozsahu dle následující tabulky:

Číslo	kód	Celk. výměra (ha)	v ZU (ha)	ZPF (ha)	IV. tř. ochrany	V. tř. ochrany	kultura
1	BI	1,83	0	1,75	1,74	0,01	orná půda, zahrada, trvalý travní porost
46	Z*	0,71	0	0,71	0,7	0,01	orná půda, trvalý travní porost
Celkem		2,54	0	2,46	2,44	0,02	

Navrhovaným řešením byl jednoznačně stanoven rozsah území, které respektuje jednotlivé pozemkové parcely dle katastru nemovitostí. Podle BPEJ jde o plochy ve IV. třídě ochrany ZPF, z hlediska kultur je dotčena orná půda. Plochy jsou navrženy v přímé návaznosti na zastavěné území a veřejnou infrastrukturu. Podrobný přehled dotčených pozemků ZPF dle katastru nemovitosti je uveden v tabulce na výkrese **I.B3 Schéma vlastnických vztahů**. Navrhovaným řešením nebude ztíženo obhospodařování okolních pozemků, ty budou i nadále užívány jako záhumenky.

Návrhem *nejsou dotčeny lesní pozemky ani pásma 50 m od okraje lesa*.

6. Vyhodnocení souladu se stavebním zákonem a obecnými požadavky na užívání území

Územní studie byla zpracována v souladu se stavebním zákonem (zák.č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů) a v souladu s prováděcími vyhláškami č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění vyhlášky č. 458/2012Sb., a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění vyhlášky č. 431/2012 Sb. je nastaven zkladní rámec pro umístování staveb, což bude dále prověřeno v navazujících řízení vedených příslušným stavebním úřadem (např. územní řízení).

7. Přehled vlastníků dotčených pozemků

Přehled vlastníků dotčených pozemků je zpracován k prosinci 2017 a je uveden v tabulce na výkrese **I.B3 Schéma vlastnických vztahů**.