

A I TEXTOVÁ ČÁST - VÝROK

ÚZEMNÍ STUDIE – KATOVICE, LOKALITA „PLÁNĚ“ ÚS 5a, ÚS 5b



Zpracovatel:
Ing.arch. Jiří Klas

Klas-projekt
4k-stav s.r.o.
Kosmetická 462
Katovice 387 11

Spolupráce:
Ing. Pavel Bláha

Hlavní projektant:
Ing.arch. Jiří Klas

1) ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Zadavatel/Pořizovatel: MěÚ Strakonice, odbor územního rozvoje
Velké náměstí 2
386 21 Strakonice

Městys Katovice
Husovo náměstí 5
387 11 Katovice

Zhotovitel: 4k-stav s.r.o.
Kosmetická 462
Katovice 387 11
IČ: 28132289
DIČ: CZ28132289

Hlavní projektant: Ing.arch. Jiří Klas

Místo stavby: Katovice
Katastrální území: Katovice

Celková plocha řešeného území: 84 111 m²

2) VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území se nachází v jihozápadní části Katovic v lokalitě nazývané „Pláně“. Území je ohraničeno z jižní strany komunikací z východní strany vlakovým nádražím, které je odděleno zelení. Ze západní strany sportovním areálem. Severní strana je otevřená do polí a luk. Ve stávající lokalitě je již stávající zástavba rodinných domků, které bude nová zástavba obklopotvat a vznikne tak ucelené území pro rodinné bydlení. V lokalitě je stávající „lesík“, který je výrazným prvkem území a zároveň chrání lokalitu před větrem. Proto bude zachován v co největším rozsahu.

Rozloha celkého řešeného území je 84 111 m².

Dle územního plánu jsou plochy, které mají být využity určeny jako plochy pro bydlení, plochy smíšené obytné - městské, plochy smíšené obytné zahrady, plochy veřejného prostranství a plochy občanského vybavení – sportovní plochy. Území studie řeší území vyznačené v územním plánu jako plochy ÚS5a, ÚS5b.

Územní studií je v lokalitě navržena nová parcelace v rozsahu 60 nových parcel pro výstavbu rodinných domů. Při návrhu byly zohledněny ochranné pásma od sousedního lesa, od komunikace a od dráhy. Ochranné pásma jsou zakreslena v situačním výkrese. Všechny parcely jsou navrženy s napojením na novou komunikaci. Na každé parcele musí být zbudovány dvě parkovací stání pro osobní automobily. Parcely bude možné zmenšit pouze v případě, že by byla plánována výstavba řadových rodinných domů. Je možné provést spojení parcel za účelem zvětšení plochy pro stavbu rodinného domu, nebo pro stavbu malého bytového domu, případně domu s pečovatelskou službou (nebo jiná občanská vybavenost), který bude měřítkem odpovídat lokalitě – pouze v plochách

smíšené obytné - městské . Případně provést úpravu změny jejich šířek za účelem zvětšení parcel. Při dodržení šířky parcel musí být dodržen prostor pro umístění rodinných domů naznačený v situaci.

ŘEŠENÉ PARCELY

Dotčené pozemky:

Parcelní číslo	plocha m²	druh pozemku dle KN
2093	2 766	trvalý travní porost
2094	4 855	trvalý travní porost
1973/1	35 738	trvalý travní porost
1973/22	34 198	trvalý travní porost
1973/25	5 104	trvalý travní porost
1973/27	4 172	trvalý travní porost
1973/28	2 889	trvalý travní porost
1973/29	1 253	trvalý travní porost
1973/30	3 140	trvalý travní porost
1973/31	4 082	trvalý travní porost
1973/32	432	trvalý travní porost
1973/33	1 053	trvalý travní porost
1973/34	2 021	trvalý travní porost
1973/35	1 038	trvalý travní porost
1973/36	1 403	trvalý travní porost
1973/38	369	trvalý travní porost
2115/1	15 086	orná půda
2115/3	38	orná půda
2115/4	63	orná půda
2115/6	3 551	orná půda
2115/12	15 576	orná půda
2115/16	5 003	orná půda
2115/17	2 503	orná půda
2115/18	58	orná půda
2115/13	271	orná půda
2117/4	24	trvalý travní porost
2117/5	5	trvalý travní porost
2117/7	87	trvalý travní porost
2147/6	946	ostatní plocha
2147/80	1 136	ostatní plocha
2147/106	471	ostatní plocha
2147/125	357	ostatní plocha
2147/127	271	ostatní plocha
2147/128	248	ostatní plocha
2119/16	76	ostatní plocha
2119/1	566	ostatní plocha (zeleň)
2119/3	4 606	ostatní plocha
2119/5	507	ostatní plocha
2119/9	218	ostatní plocha (zeleň)
2119/10	363	ostatní plocha (zeleň)

2119/11	89	ostatní plocha (zeleň)
2119/12	17	ostatní plocha
2119/13	578	ostatní plocha
2119/14	95	ostatní plocha
2119/15	5	ostatní plocha
2118/9	3 186	orná půda
2118/15	19	orná půda
2118/16	868	orná půda
2118/17	1 611	orná půda
2118/18	279	orná půda
2118/19	1 067	orná půda
2118/20	1 436	orná půda
2118/21	110	orná půda
Plocha pozemků celkem	165 903 m²	

3) PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ

A. PLOCHY BYDLENÍ

Na plochách je přípustné umísťovat: stavby a přístavby rodinných domů izolovaných nebo řadových, s možným vestavěným občanským vybavením nerušícím bydlení, pokud funkce bydlení bude v užitkových plochách převažovat, ubytování do 10 osob, v plochách prověřených územní studií navíc i bytové domy, rekreační a užitkové zahrady, bazény, garáže pro uživatele pozemku, stavby pro rekreaci sloužící pro obyvatele rodinného domu, hřiště pro děti apod. související technickou infrastrukturu, plochy obslužné dopravy a veřejné zeleně

Nepřípustné je umísťovat: samostatné objekty pro individuální rekreaci, stavby pro průmyslovou a zemědělskou výrobu a skladování, provozy a činnosti, které jsou provázeny hlukem nebo častým dopravním provozem, nebo svými negativními vlivy jinak narušují funkce obytné zóny, autokempy a tábořiště, čerpací stanice, odstavné plochy nákladní dopravy, ostatní stavby nesouvisející s funkcí bydlení, neuvedené jako přípustné.

S ohledem na zachování krajinného a sídelního rázu je nutno novou zástavbu, včetně přístaveb a nástaveb řešit v souladu s těmito požadavky:

- nenarušit kompoziční průhledy či pohledy na dominanty
- max. výška rodinných domů 2NP + podkroví
- max. výška bytových domů 3NP + podkroví
- v zahradách pouze doplňkové stavby ke stavbě hlavní,
- stavby nesmí přesáhnout zastavitelnost pozemku 50%. V plochách zasahujících do OP železnice, do OP silnice I.třídy a do OP trafostanic a OP vedení VN nebudou umístěny objekty charakteru chráněného venkovního prostoru staveb a plochy chráněného venkovního prostoru, pokud nebudou současně zřízena opatření pro splnění hygienických limitů hluku.
- na parc.č.1900/3 k.ú.Katovice bude stavba hlavní umístěna ve vzdálenosti min. 25m, stavby vedlejší min. 10m a stavba oplocení ve vzdálenosti min. 5m od hranice lesního pozemku p.č.1913/2 v k.ú. Katovice

SM -PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - MĚSTSKÉ

A) Hlavní využití: - bydlení v rodinných a bytových domech

B) Přípustné využití: - domy s pečovatelskou službou a další stavby občanského vybavení

- stavby pro rodinnou rekreaci

- sportovní zařízení a hřiště

- veřejná prostranství

- dopravní a technická infrastruktura

- zeleň a vodní plochy

- stavby doplňkové ke stavbě hlavní

- hospodářské a malé výrobní a drobné opravárenské objekty nerušící bydlení

C) Podmíněně přípustné využití:

- v zastavitelné ploše č.58 bude v dalším stupni prokázáno, že na uvedené ploše, která je zasažena hlukem z provozu přilehlé komunikace II/172 a z provozu železniční dráhy, nebudou překročeny limity hluku v chráněných vnitřních prostorech staveb, chráněných venkovních prostorech staveb, případně chráněných venkovních prostorech. Případná protihluková opatření budou realizována investory nové výstavby.

- stavba hlavní bude umístěna ve vzdálenosti min. 25m, stavby vedlejší min. 10m a stavba oplocení ve vzdálenosti min. 5m od hranice lesního pozemku p.č.1913/2 v k.ú. Katovice

D) Nepřípustné využití: - veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

E) Podmínky prostorového uspořádání: a) max. výška objektů – 3NP + podkroví

G. PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – zahrady

V těchto plochách je přípustné umísťovat: účelové stavby související se zahrádkářskou a chovatelskou činností (max. jedna na pozemku), garáž nebo přístřešek (max. jedna na pozemku), pokud nepřesáhnou zastavitelnost plochy 30%, zeleň plošná, liniová, izolační, vodní plochy, skleníky, prodejny výpěstků apod., plochy související technické a dopravní infrastruktury, stavby pro sport sloužící potřebě daného území, zejména hřiště pro děti

Nepřípustné je zejména umístění: stavby pro pobytovou rekreaci, pro výrobu a skladování, provozy a činnosti, které jsou provázeny

4) PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY VČETNĚ PODMÍNEK PRO NAPOJENÍ STAVEB NA VEŘEJNOU DOPRAVNÍ A TECHNICKOU INFRASTRUKTURU

a) Dopravní infrastruktura

Je navržena nová komunikace, která bude mít celkovou šířku 6m (dva jízdní pruhy) + chodník 1,5 m.

V některých místech jsou vytvořeny zálivy pro parkování automobilů a zelené pruhy. Do lokality jsou vytvořeny dva vjezdy a všechny parcely jsou napojeny samostatnými sjezdy. Jsou vytvořeny nové parkovací plochy pro stávající sportovní areál.

b) Technická infrastruktura

KANALIZACE

SPLAŠKOVÁ KANALIZACE

V zájmové oblasti vede stávající kanalizace BE300 ve správě firmy Čevak. Tato kanalizace úhlopříčně prochází přes plánované nové pozemky P23, P7 a P8, které by znehodnotila. Z tohoto důvodu bude nutné tuto kanalizaci přeložit. Stávající kanalizace bude přerušena na okraji plánovaného pozemku č.8, kde bude vybudovaná nová revizní šachta, do které bude svedená nová kanalizace a od ní povede stávající kanalizace do stávající šachty na pozemku č.parc. 193. Druhá část propoje stávající kanalizace bude ze stávající šachty na pozemku č.parc. 2147/100, kde bude zrušen stávající svod a nově kanalizace bude svedená do nové šachty v plánované komunikaci. Stávající šachta na pozemku č.parc. 2147/100 bude muset být rekonstruovaná. Překládaná část kanalizace bude demontovaná. Překládaná část kanalizace je zřejmá z výkresové části a je zakreslena červenou barvou.

Nová kanalizace Ultra Solid BP De315 bude vedena v plánovaných komunikacích kolem nově plánovaných pozemků, dle výkresové části. Svod do nové šachty na propoj se stávající kanalizací bude veden přes prostor zeleně kolem pozemku č.9 a následně po okraji pozemků č.9 a 8.

Přípojky kanalizace na jednotlivé pozemky budou nově vybudovány potrubím KG160 a budou zakončeny v nových revizních šachtách o min. průměru 600mm.

Celá trasa nové kanalizace s přípojkami i demontované kanalizace je zřejmá z výkresové části. Celá splašková kanalizace je plánovaná gravitační, nutno dodržet min. spád kanalizačního potrubí 1,5cm/1m.

Kanalizační šachty

Pro stavbu splaškové kanalizace budou vybudovány nové revizní šachty.

Nové kanalizační šachty budou vybudovány betonovými skružemi DN1000 s pevným dnem zakončené kónusem a litinovým poklopem DN400, litinová víka doporučuji spojená pantem k litinovému rámu.

Předpokládané množství splaškových vod:

Spotřeba vody pro jeden RD:

Pitná voda - navrhováno pro 4 osoby

$Q = 4 \text{ osoby} \times 96 \text{ l/os} = 384 \text{ l/den} = 0,004 \text{ l/s}$ (průměrná denní spotřeba)

$Q_m = 384 \times 1,5 = 576 \text{ l/den} = 0,007 \text{ l/s}$ (max. denní spotřeba)

$Q_{m.měs} = 576 \times 30 = 17,3 \text{ m}^3/\text{měs}$ (max. měsíční spotřeba)

$Q_h = 576 / 24 = 24 \text{ l/h}$ (max. hodinová spotřeba)

$Q_{rok} = 384 \times 365 = 140 \text{ m}^3/\text{rok}$ (roční spotřeba)

Spotřeba vody pro plánovaných 60 RD:

$Q = 60 \times 384 \text{ l/den} = 23\,040 \text{ l/den} = 0,266 \text{ l/s}$ (průměrná denní spotřeba)

$Q_m = 60 \times 576 \text{ l/den} = 34\,560 \text{ l/den} = 0,4 \text{ l/s}$ (max. denní spotřeba)

$Q_{m.m\acute{e}s} = 60 \times 17,3 \text{ m}^3/\text{m\acute{e}s} = 1\,038 \text{ m}^3/\text{m\acute{e}s}$ (max. měsíční spotřeba)

$Q_h = 60 \times 24 \text{ l/h} = 1\,440 \text{ l/h}$ (max. hodinová spotřeba)

$Q_{rok} = 60 \times 140 \text{ m}^3/\text{rok} = 8\,400 \text{ m}^3/\text{rok}$ (roční spotřeba)

DEŠŤOVÁ KANALIZACE

Dešťová kanalizace bude nově vybudovaná potrubím Ultra Solid BP De400 v nově plánovaných komunikacích kolem plánovaných stavebních parcel a potrubím Ultra Solid BP De500, které bude svádět dešťové stoky do nově navrženého vsakovacího systému. Dešťová kanalizace je určena pouze ke svodu dešťových vod z nově vzniklých zpevněných komunikací, nikoliv pro svody dešťových vod z plánovaných pozemků. Svody dešťových vod jsou navrženy pomocí uličních vpustí UV. Skutečný počet a rozmístění UV bude nutno dořešit v dokumentaci pro územní nebo stavební povolení dle vyprojektovaného sklonu nových komunikací. Svody z uličních vpustí do hlavního řádu dešťové kanalizace budou provedeny potrubím KG 200.

Celá trasa nové dešťové kanalizace je zřejmá z výkresové části. Dešťová kanalizace je plánovaná gravitační, nutno dodržet min. spád kanalizačního potrubí 1,5cm/1m.

Kanalizační šachty

Pro stavbu dešťové kanalizace budou vybudovány nové revizní šachty. Nové kanalizační šachty budou vybudovány betonovými skružemi DN1000 s pevným dnem zakončené kónusem a litinovým poklopem DN400, litinová víka doporučuji spojená pantem k litinovému rámu.

5. MNOŽSTVÍ DEŠŤOVÝCH VOD VSAKOVACÍ SYSTÉM

Výpočet množství srážkových vod odváděných do kanalizace dle přílohy č. 16 k vyhlášce č. 428/2001 Sb. Vsakovací systém je navržen z vsakovacích bloků AS-NIDAPLAST od firmy ASIO. Před samotným vsakovacím objektem bude osazena nová rozdělovací šachta, která bude zároveň sloužit jako odvětrání celého vsakovacího objektu. Navržený vsakovací systém má retenční objem 323,5 m³, což zajišťuje retenci dešťových vod v souvislém trvání 72 hodin. Retenční objem při dešti po dobu 72 hodin byl vypočten na 281,3m³ dešťových vod.

Hydrogeologický posudek na tuto studii nebyl vypracován a stanovené podloží ve výpočtu je pouze předpokládané, dle znalostí podloží v okolních lokalitách.

Z výpočtu stanovení objemu vsakovacího systému je zřejmé, že navržené podloží má nízký koeficient vsaku, který není vhodný pro vsakování. Navržený vsakovací systém bude mít v tomto případě dobu prázdnění 715 hodin, což je nepřijatelné. Před zahájením projekčních prací pro územní řízení je nutné nechat vypracovat hydrogeologický posudek přímo pro území s plánovaným vsakovacím systémem a dle tohoto posudku je nutné vsakovací systém upravit.

Pokud hydrogeologický posudek potvrdí předpokládané podloží, doporučuji ponechat navržený vsakovací systém a doplnit ho o přepad do usazovací šachty s přepadem do dalšího vsakovacího systému, případně povolený přepad svést do splaškové kanalizace. Povolený přepad v l/s

stanový správce kanalizace a dle toho a hydrogeologického posudku bude nutné případně dopracovat další stupeň zasakování.

VODOVOD

V zájmové oblasti vede stávající vodovod IPE D90 ve správě firmy Čevak. Tento vodovod úhlopříčně prochází přes plánované nové pozemky P3 až P8, které by zcela znehodnotil. Z tohoto důvodu bude nutné tento vodovod přeložit. Stávající vodovod bude přerušen na okraji plánovaného pozemku č.8 a dopojen novým vodovodem bude v prostoru plánované komunikace na pozemku č.parc. 2119/5. Překládaná část vodovodu bude demontovaná. Překládaná část vodovodu je zřejmá z výkresové části a je zakreslena červenou barvou.

Nový vodovod IPE D90 bude napojen na okraji plánovaného pozemku č.8. Nový vodovod bude veden po okraji pozemků č.8 a 9 a následně bude kopírovat pozemek č.9 do plánované komunikace. V plánované komunikaci bude vodovod rozvětven do 4 větví, ze kterých budou vyvedené přípojky k jednotlivým pozemkům. V každém větvení budou osazeny uzavírací armatury se zemní soupravou. Každá větev bude zakončena novým podzemním hydrantem DN80. Tyto hydranty nebudou sloužit k požárním účelům, ale pouze pro odvětrání a odkalení jednotlivých větví.

Vodovodní přípojky budou nově vybudované potrubím IPE D32 a budou zakončené kulovým kohoutem ve vodoměrných šachtách na jednotlivých pozemcích. Přípojky budou kolmé na řád a budou napojeny pomocí navrtávacího pásu IPE D90-1". Za navrtávacím pasem budou umístěny šoupátka domovní přípojky DN25

Přesná trasa nově plánovaného vodovodu s přípojkami i překládaného vodovodu je zřejmá z výkresové části.

Předpokládaná spotřeba vody:

Spotřeba vody pro jeden RD:

Pitná voda - navrhováno pro 4 osoby

$Q = 4 \text{ osoby} \times 96 \text{ l/os} = 384 \text{ l/den} = 0,004 \text{ l/s}$ (průměrná denní spotřeba)

$Q_m = 384 \times 1,5 = 576 \text{ l/den} = 0,007 \text{ l/s}$ (max. denní spotřeba)

$Q_{m.měs} = 576 \times 30 = 17,3 \text{ m}^3/\text{měs}$ (max. měsíční spotřeba)

$Q_h = 576 / 24 = 24 \text{ l/h}$ (max. hodinová spotřeba)

$Q_{rok} = 384 \times 365 = 140 \text{ m}^3/\text{rok}$ (roční spotřeba)

Zálivka

$Q = 100 \text{ l/den} = 0,001 \text{ l/s}$ (průměrná denní spotřeba)

$Q_{rok} = 100 \times 214 = 21\,400 \text{ l/rok} = 21,4 \text{ m}^3/\text{rok}$ (roční spotřeba)

Spotřeba vody pro plánovaných 60 RD:

$Q = 60 \times 384 \text{ l/den} = 23\,040 \text{ l/den} = 0,266 \text{ l/s}$ (průměrná denní spotřeba)

$Q_m = 60 \times 576 \text{ l/den} = 34\,560 \text{ l/den} = 0,4 \text{ l/s}$ (max. denní spotřeba)

$Q_{m.měs} = 60 \times 17,3 \text{ m}^3/\text{měs} = 1\,038 \text{ m}^3/\text{měs}$ (max. měsíční spotřeba)

$Q_h = 60 \times 24 \text{ l/h} = 1\,440 \text{ l/h}$ (max. hodinová spotřeba)

$Q_{rok} = 60 \times 140 \text{ m}^3/\text{rok} = 8\,400 \text{ m}^3/\text{rok}$ (roční spotřeba)

Zálivka

$Q = 60 \times 0,001 \text{ l/s} = 0,06 \text{ l/s}$ (průměrná denní spotřeba)

$Q_{\text{rok}} = 60 \times 31\,536 \text{ l/rok} = 1\,892\,160 \text{ l/rok} = 1\,892 \text{ m}^3/\text{rok}$ (roční spotřeba)

ELEKTRO

Bude provedeno napojení na stávající trafo stanici, která se nachází na parcele č.2117/5 a 2117/7. Rozvody budou provedeny v zemi v místě chodníků a zelených pruhů. Z hlavního vedení budou provedeny jednotlivé přípojky na hranice pozemků k vjezdům

VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ

V lokalitě bude provedeno nové veřejné osvětlení pomocí uličních lamp s LED světly.

5) PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ

Vzájemné odstupy staveb musí splňovat požadavky urbanistické, architektonické, životního prostředí, hygienické, veterinární, ochrany povrchových a podzemních vod, státní památkové péče, požární ochrany, bezpečnosti, civilní ochrany, prevence závažných havárií, požadavky na denní osvětlení a oslunění a na zachování kvality prostředí. Odstupy musí dále umožňovat údržbu staveb a užívání prostoru mezi stavbami pro technická či jiná vybavení a činnosti, například technickou infrastrukturu.

Územní studie je navržena s ohledem na ochranná pásma.

6) PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ

Cílem územní studie je vytvořit ucelené území pro novou výstavbu rodinných domů, které budou zasazeny do zeleně, a tím bude minimalizován zásah do životního prostředí. Okolo komunikace budou provedeny zelené pásy, které budou snižovat zátěž z dopravy. Lokalita bude napojena na veřejný vodovod, splaškové vody budou likvidovány v centrální obecní čističce.

Podmínky prostorového uspořádání:

- Výška zástavby bude provedena s ohledem na okolní zástavbu výškové omezení dle územního plánu
- Celková zastavěnost plochy dle územního plánu
- Podmínkou jsou dvě parkovací stání na vlastním pozemku na jeden rodinný dům.
- Parcelace naznačená v situaci je pouze orientační a je možné ji v případě zajištění dopravního napojení a napojení na technickou infrastrukturu upravit.

Údaje o počtu listů textové a grafické části

Textová část obsahuje 9 stran + odůvodnění

Grafická část:

1. Výkres širších vztahů
2. Výkres urbanistického řešení
3. Výkres technické a dopravní infrastruktury

Odůvodnění územní studie:

1. Údaje o pořízení územní studie

Městys Katovice požádal Městský úřad Strakonice, odbor rozvoje, úřad územního plánování, o pořízení územní studie pro lokalitu „pláně“ na území městyse. Územní studie bude sloužit jako územně plánovací podklad pro rozhodování v území.

2. Vyhodnocení souladu územní studie s platnou územně plánovací dokumentací

Navržená územní studie je v souladu s územním plánem Městysu Katovice změna č.3 z 05/2025. Územní studie respektuje členění využití jednotlivých ploch dle územního plánu, tedy plochy bydlení, plochy smíšené obytné městské, plochy smíšené obytně zahrady.

3. Údaje o splnění zadání územní studie

V územní studii je navrženo připojení pozemků určených k zástavbě k dopravní a technické infrastruktuře. Bude vybudována nová komunikace a prodloužení řádů sítě technické infrastruktury. Bude zachována veřejná zeleň dle požadavku obce Katovice.

4. Vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů

Tato studie splňuje podmínky stavebního zákona a navazujících vyhlášek. Uliční prostor je navržen v šířce 11 m pro oboustranný provoz, prostor pro chodce a zeleň včetně zálivů pro parkování.

5. Zdůvodnění navržené koncepce řešení

Členění zadaného území je navrženo s ohledem na okolní zástavbu a stávající zeleň, která se v lokalitě nachází. Při návrhu bylo bráno v potaz i ekonomické hledisko řešení, tak aby při ceně komunikací, nových sítí a dalších doplňkových staveb byly parcely cenově dostupné a prodejné. Jako hlavní prvek celé lokality byl zvolen stávající „lesík“, který se v lokalitě nachází a tvoří výrazný prvek, který má navíc funkci i větrolamu. Tento lesík je co nejvíce respektován a zásahy do něj jsou minimalizovány. Na území vznikají parcely, které respektují stávající parcelaci. Nová komunikace je navržena tak, aby umožňovala bezproblémový pohyb automobilů i peších, pro které jsou vybudovány chodníky. Celý uliční prostor je navíc doplněn zelení, která prostor oživí. Napojení na stávající síť technické infrastruktury je řešeno s ohledem na technické možnosti připojení.

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

Územní studie, navržená komunikace, dělení pozemků i charakter jejich využití je v souladu se zákonem č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění a s vyhláškou č. 175/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu a přílohou č.25 této vyhlášky.

7. Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů a správců inženýrských sítí

Stanoviska, která byla při zpracování studie získána byla zapracována do územní studie