

ÚZEMNÍ STUDIE US.4 ZASTAVITELNÁ PLOCHA Z.25 OBEC BORŠOV NAD VLTAVOU SÍDLO JAMNÉ



ČISTOPIS

Územní studie schválená zastupitelstvem obce Boršov nad Vltavou dne 14.5.2025

A. Textová část

pořizovatel:
oprávněná osoba
pořizovatele:
zhotovitel:

Obecní úřad Boršov nad Vltavou, Obecní 52, 373 82 Boršov nad Vltavou

Ing. Lenka Šimová
BKarchitekti s.r.o.
Vodní 12/42, 370 06 České Budějovice 5
zastoupený: Ing. arch. Jiří Brůha, Ing. Václav Krampera
Zodpovědný projektant: Ing. arch. Jiří Brůha (ČKA 00103),
Ing. Roman Soukup

číslo zakázky:

23-019

datum:

květen 2025

OBSAH:

a) Vymezení řešeného území, hlavní cíle řešení	4
a.1. Vymezení řešeného území	4
a.2. Hlavní cíle řešení.....	5
a.3. Limity využití území v řešeném území	5
b) Podmínky pro využití ploch a využití pozemků	5
c) Urbanistické řešení	6
d) Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury	7
d.1. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání dopravní infrastruktury, veřejných prostranství.....	7
d.2. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání technické infrastruktury.....	7
e) Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb (stavební čáry, stavební hranice, podlažnost, výška zástavby, objemy a tvary zástavby, intenzita využití pozemků)	9
e.1. Parcelace pozemků.....	9
e.2. Maximální podíl zastavěných ploch	10
e.3. Výška zástavby	10
e.4. Umístění staveb	10
e.5. Typ a sklon střech	11
g) Vyhodnocení souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací	12
h) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení.....	12
i) Schválení možnosti využití územní studie podle § 25	12
PŘÍLOHA 1: Registrační list územní studie	14

Zkratky použité v textu:

<i>ÚP</i>	<i>Úplné znění ÚP Boršov nad Vltavou po vydání změn č.1, č. 2, č. 3 a č. 4</i>
<i>ÚAP</i>	<i>Územně analytické podklady ORP České Budějovice</i>
<i>ÚPD</i>	<i>územně plánovací dokumentace</i>
<i>PD</i>	<i>projektová dokumentace</i>
<i>ÚS</i>	<i>Územní studie US.4 – zastavitelná plocha Z.25</i>
<i>ZPF</i>	<i>zemědělský půdní fond</i>
<i>k.ú.</i>	<i>katastrální území</i>
<i>PUPFL</i>	<i>pozemky určené k plnění funkcí lesa</i>
<i>NP</i>	<i>nadzemní podlaží</i>
<i>NN</i>	<i>nízké napětí</i>
<i>TKO</i>	<i>tuhý komunální odpad</i>
<i>ČOV</i>	<i>čistírna odpadních vod</i>
<i>VN</i>	<i>vysoké napětí</i>

a) Vymezení řešeného území, hlavní cíle řešení

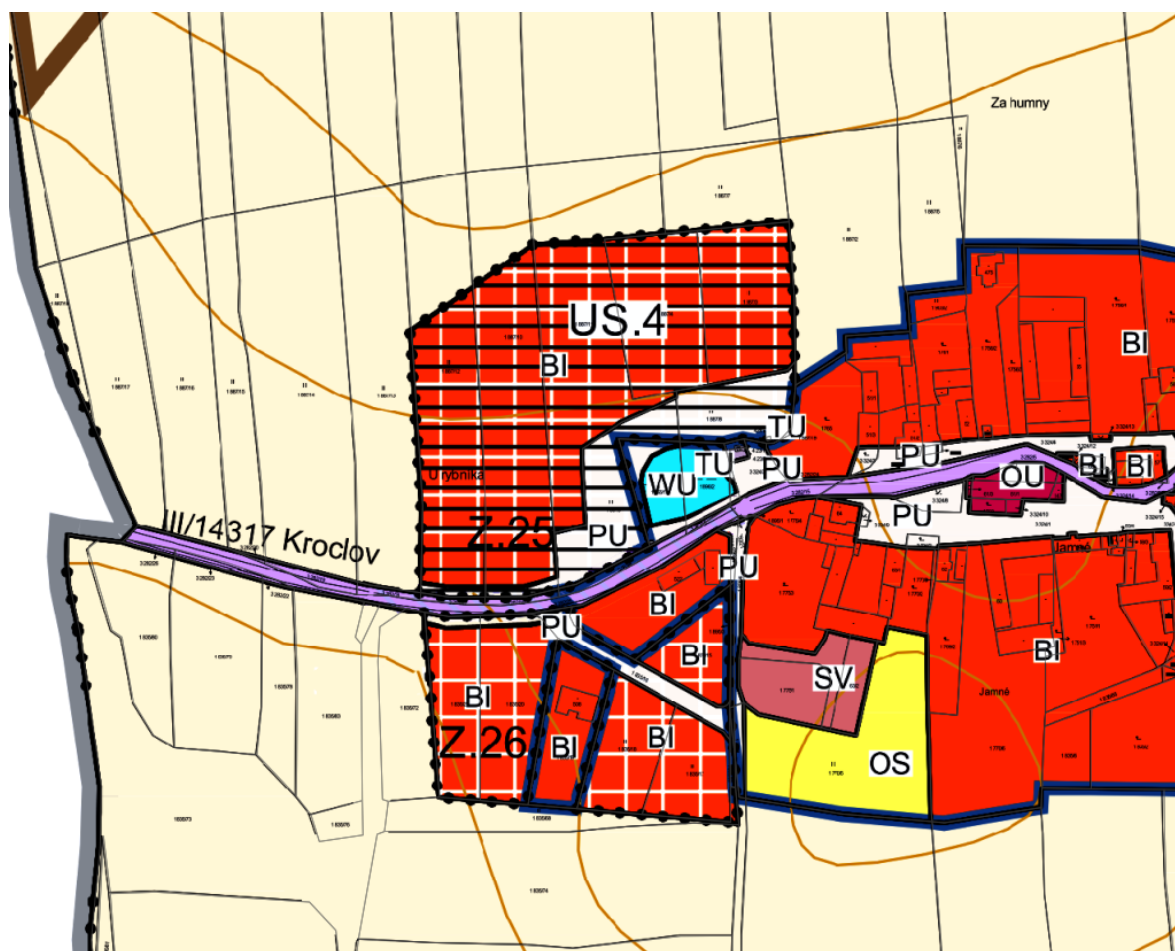
a.1. Vymezení řešeného území

Řešené území se nachází v sídle Jamné, které je součástí správního území obce Boršov nad Vltavou. Jamné se nachází cca 5 km jihozápadně od Boršova v katastrálním území Záhorčice u Vrábče. Řešené území je situováno při západním okraji sídla v lokalitě s místním názvem U rybníka. Jižní okraj území navazuje na silnici III/14317 vedoucí přes Jamné a Kroclov do Vrábče.

Řešené území se nachází v nadmořské výšce 495-504 m n. m. (výškový systém Bpv). Nejnížší bod se nachází v jihozápadním rohu území a nejvyšší v severovýchodním rohu.

ÚS řeší zastavitelnou plochu Z.25 určenou pro bydlení individuální a veřejná prostranství všeobecná. Část zastavitelné plochy určená pro bydlení má výměru 1,91 ha a část pro veřejná prostranství 0,38 ha. Tato plocha je v platném ÚP podmíněna zpracováním územní studie US.4.

Dle katastru nemovitostí je v řešeném území zastoupen pouze jeden druh pozemků trvalý travní porost. Pozemky jsou výhradně v soukromém vlastnictví. Majetkoprávní vztahy dotčených pozemků jsou zobrazeny ve výkrese B.3 Výkres majetkoprávních vztahů.



Obr. 1 Výřez z Hlavního výkresu Úplného znění ÚP Boršov nad Vltavou po vydání změn č. 1, 2, 3 a 4

a.2. Hlavní cíle řešení

Cílem ÚS je při respektování platné ÚPD zejména:

- navrhnutí vhodného urbanisticko-architektonického řešení v návaznosti na okolní území,
- stanovení podmínek způsobu využití ploch v souladu s ÚP,
- stanovení plošné a prostorové regulace území, tj. výšková hladina zástavby, míra zastavění jednotlivých pozemků, stavební čára, stavební hranice, napojení jednotlivých stavebních parcel na komunikace a inženýrské sítě, požadavky na urbanistickou a architektonickou kvalitu,
- prověření a navrhnutí návaznosti návrhu řešení na dopravní a technickou infrastrukturu,
- respektovat vymezení veřejně prospěšných staveb

Územní studie bude sloužit jako nezávazný, ale neopomenutelný podklad pro rozhodování stavebního úřadu, ale i dalších orgánů v území.

a.3. Limity využití území v řešeném území

- ochranná pásma sítí technické a dopravní infrastruktury; (rozsah a využití ochranných pásem je stanoven příslušným zákonem nebo normou)
- území s archeologickými nálezy – II. kategorie – území, na němž nebyl doposud pozitivně prokázán výskyt archeologických nálezů, ale určité indicie mu nasvědčují, pravděpodobnost výskytu archeologických nálezů je 51-100 %. Zasahuje pouze okrajově do řešeného území při východní hranici.
- radioreléová trasa Klet' – Vranín ZD
- nadzemní vedení VN včetně ochranného pásma
- ochranné pásmo silnice III/14317

Celé řešené území

- ochranné pásmo letiště České Budějovice
- ochranné pásmo radaru České Budějovice
- zranitelná oblast povrchových a podzemních vod

Při výstavbě navrhovaných místních komunikací a inženýrských sítí je nutné respektovat vedení stávajících inženýrských sítí: kabelové vedení NN, komunikační vedení, splaškovou kanalizaci, vodovod včetně jejich ochranných pásem, nutno zajistit minimální vzdálenosti křížení a souběhů dle ČSN 73 6005 - Prostorové uspořádání vedení technického vybavení.

b) Podmínky pro využití ploch a využití pozemků

V rámci řešeného území ÚS stanovuje tato využití:

Plochy bydlení v rodinných domech

Hlavní využití:

- pozemky určené pro trvalé bydlení v izolovaných rodinných domech

Přípustné využití:

- činnosti související s individuálním bydlením, tj. užitkové zahrady, vedlejší samozásobitelské hospodářství, drobná občanská vybavenost, chov domácího zvířectva v malém měřítku, drobná řemeslná a výrobní zařízení, která nezatěžují hlukem okolí bydlení, malá rekreační a sportovní zařízení (bazény, prvky zahradní architektury apod.)
- parkovací stání a garáže pro potřeby vyvolané hlavním a přípustným využitím na vlastních pozemcích
- nezbytné stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury
- doplňkové stavby (např. bazén, kůlna, pergola, skleník, garáž aj.)

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- výstavba řadových a bytových domů, rodinných domů s více než dvěma bytovými jednotkami, dvojdomků

Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň

Hlavní využití:

- veřejná zeleň zřizovaná za účelem urbanistického, architektonického, optického a hygienického účelu a důvodu

Přípustné využití:

- plochy veřejné zeleně, parkově upravená veřejně přístupná prostranství, sloužící zejména jako zázemí pro odpočinek a rekreační aktivity
- chodníky, stezky pro pěší a cyklisty, vjezdy na pozemky, městský mobiliář, dětská hřiště a stavby drobné architektury
- zařízení a sítě technické infrastruktury, nezbytné pro funkci a provoz města, za předpokladu, že budou citlivě začleněny do tohoto území

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným využitím

Plochy dopravní infrastruktury

Hlavní využití:

- území určené pro dopravu v pohybu na pozemních komunikacích, území pro dopravu motoristickou, cyklistickou a pěší (místní komunikace, účelové komunikace)

Přípustné využití:

- dopravní stavby, tzn. zejména stavby a zařízení pozemních komunikací a s nimi provozně související (např. zařízení technického vybavení, křižovatky, opěrné zdi apod.)
- plochy pro parkování osobních automobilů, chodníky, sjezdy a vjezdy na pozemky
- stavby a zařízení technické infrastruktury
- zeleň zřizovaná za účelem urbanistického, architektonického, optického a hygienického účelu a důvodu
- zařízení a sítě technické infrastruktury, nezbytné pro funkci a provoz území

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným využitím

c) Urbanistické řešení

Urbanistická koncepce v zájmovém území vychází z vesnického charakteru sídla Jamné, konfigurace terénu a místních podmínek v lokalitě. Je navržena s ohledem na podmínky vyplývající z územního plánu obce. Pro dosažení požadovaného charakteru zástavby ÚS vymezuje v navrhovaných stavebních parcelách stavební hranice a stavební čáry, nastavuje maximální podlažnost, reguluje maximální zastavěnost navržených stavebních pozemků a výšku zástavby.

Návrh řešení sleduje místní majetkoprávní vztahy, kterým částečně přizpůsobuje návrh parcelace. V ploše je navržena účelová komunikace zajišťující dopravní přístup k navrženým stavebním parcelám.

Veřejné prostranství vymezené v ÚP je respektováno ve formě veřejné zeleně. Další veřejná prostranství ÚS nenavrhuje, vzhledem k poloze a velikosti plochy veřejného prostranství v rámci zastavitelné plochy Z.25. Ta se navíc nachází v těsné blízkosti stávající vodní plochy, který bude součástí veřejného prostoru.

Územní studií je vymezeno pět pozemků se způsobem využití bydlení v rodinných domech, z čehož pouze na čtyřech se umožňuje stavba rodinných domů. Počet výstavby maximálně 4 rodinných domů byl stanoven po jednání s představiteli obce. Průměrná velikost parcel činí 3 709 m². Velikost pozemků se pohybuje v rozmezí 1 415 m² – 5 993 m² a jsou určeny pro stavební objekty individuálních rodinných domů (RD) s přípustnými doplňkovými stavbami ke stavbě hlavní.

d) Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání sítí veřejné infrastruktury vycházejí především z existence a trasování stávajících inženýrských sítí v navazujícím okolí, z majetkoprávních vztahů a geomorfologie terénu. Existence sítí vychází z aktuálních dat Územně analytických podkladů Českých Budějovic. Zobrazený zakres sítí je orientační, nutno ověřit směrově i výškově vytyčením v terénu v navazující PD.

Součástí vydání povolení stavby ZTV bude zřízení věcného břemene na stavbu přístupové komunikace v rozsahu územní studie.

d.1. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání dopravní infrastruktury, veřejných prostranství

Dopravní koncepce

Účelová komunikace pro dopravní přístup k parcelám č. 3 a 4 je navržena jako příjezdová komunikace v šíři 4,5 m. Tato komunikace je napojena na silnici III/14317. Parcely č. 1 a 2 jsou primárně přístupné přímo z této silnice III. třídy. Zároveň jsou doplňkově dopravně zpřístupněny odbočkou z navržené účelové komunikace. Zmíněná odbočka je navržena v souběhu se stávajícím nadzemním el. vedením VN, konkrétně v jeho ochranném pásmu.

Projektování místních komunikací v navazující PD bude dodržovat technické podmínky TP 218 a TP 103.

Příčný sklon příjezdové komunikace bude navržen v hodnotě 2.0 % a to buď jako střechovitý, případně jednostranný.

Orientační umístění vjezdů je vyznačeno v grafické části a bude upřesněno v rámci stanovené strany pozemku v navazující PD, stejně tak bude upřesněno uspořádání uličního profilu. U plánovaných sjezdů na pozemky určené k výstavbě je při jejich umístění nutno v PD dodržet soulad se zněním ČSN 73 6101 tak, aby byl zajištěn dostatečný rozhled na obě strany při užití sjezdu, přičemž umístění pilířů připojení technické infrastruktury bude provedeno tak, aby nevytvářely překážky ve vymezených rozhledových trojúhelnících.

Odstavení vozidel, doprava v klidu

Odstavení vozidel bude řešeno výhradně v rámci navržených stavebních pozemků (řešeno individuálně v rámci navazující dokumentace). Počty parkovacích stání jsou stanoveny legislativou, ÚS jsou požadována min. 2 parkovací stání (nekryté, kryté či garážové) na jeden stavební pozemek. Při výstavbě RD o více bytových jednotkách musí být zřízeno minimálně 1 parkovací stání v objektu nebo na vlastním pozemku pro každou bytovou jednotku. Skutečný počet bude upřesněn dle nároků, velikosti a účelu dané stavby v navazujících PD.

Veřejná prostranství

Hlavní veřejný prostor je již vymezen v ÚP kolem stávající vodní plochy se způsobem využití veřejná prostranství všeobecná. ÚS na této ploše vymezuje plochy veřejné zeleně a plochu pro účelovou komunikaci. Tato lokalita vytváří centrální veřejný prostor, který je svým charakterem nezastavitelný a určený pro založení veřejně přístupného místa sloužícího k relaxaci, odpočinku a rekreaci pro obyvatele Jamného. Ve veřejném prostoru je umožněna realizace parkových úprav, umístění hřiště pro děti či prvky drobné architektury.

Rozhledové poměry

Posouzení rozhledových poměrů bude prověřeno v navazující podrobnější projektové dokumentaci (např. dokumentace k územnímu rozhodnutí, dále jen „DÚR“).

d.2. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání technické infrastruktury

Zásobování pitnou vodou

V sídle Jamné je veden stávající veřejný vodovod (DN90) podél silnice III/14317, jižně od řešené plochy.

Navrhovaný veřejný vodovod bude napojen na tento stávající vodovod.

Podrobnější řešení bude součástí navazující PD.

Orientační výpočet potřeby pitné vody:

Počet RD	4	
Počet ekvivalentních obyvatel na 1 RD	3,5	
Průměrná denní potřeba 1 ekvivalentního obyv.	150 l/den	
Denní nerovnoměrnost k_d	1,5	
Hodinová nerovnoměrnost	1,8	

Počet ekvivalentních obyvatel: $P_o = \text{počet RD} * \text{počet ekvivalentní obyvatel na 1 RD}$
 $= 4 * 3,5 = 14$

Průměrná celková denní potřeba $Q_p = P_o * \text{Průměrná denní potřeba 1 ekvivalentního obyv.}$
 $= 14 * 150 = 2\ 100\ \text{l/den}$

Maximální denní potřeba: $Q_d = Q_p * k_d$
 $= 2\ 100 * 1,5 = 3\ 150\ \text{l/den}$

Maximální hodinová potřeba: $Q_h = (Q_d/24) * 1,8$
 $= (3\ 150 / 24) * 1,8 = 236,25\ \text{l/hod}$

Potřeba požární vody pro lokality pro rodinné domy činí cca 4 l/s. Ta bude zajištěna z vodní nádrže, která se nachází v těsné blízkosti řešené plochy.

Zneškodňování odpadních vod

Zneškodňování odpadních vod bude řešeno individuálním způsobem například akumulací jímky s vyvážení na ČOV nebo výstavbou kompaktních domovních ČOV nebo napojením na stávající kanalizační síť. Podrobnější řešení bude součástí navazující PD.

Množství splaškových vod v denních a hodinových intervalech zhruba odpovídá hodnotám potřeb pitné vody, cca **2 100 l/den**, respektive **236 l/hod**.

Hospodaření s dešťovými vodami

V souladu s vyhláškou MMR č. 501/2006 Sb. v platném znění o obecných požadavcích na využívání území je nutno na každém pozemku přednostně zajistit vsakování srážkových vod. Doporučuje se využívat pro zpevněné plochy příjezdových komunikací a dvorů polopropustné povrchy.

Dešťové vody z příjezdové účelové komunikace a veřejných ploch budou zasakovány v místě spadu, svedením do přilehlé zeleně. Nadbytečná dešťová voda bude svedena do příkopu podél silnice III/14317, který je následně veden do přilehlé vodní plochy.

Podrobnější řešení nakládání s dešťovou vodou bude součástí navazující PD.

Projektové dokumentace zpracované pro navazující řízení v území budou respektovat příslušnou českou technickou normou (ČSN) a technickou normou vodního hospodářství (TNV).

Zásobování elektrickou energií, rozvody NN

Přes řešené území vedou dvě větve nadzemního vedení VN. Jedna větev je v blízkosti plochy zakončena stožárovou trafostanicí.

Jednotlivé stavební pozemky budou napojeny na kabelový rozvod elektrické energie zakončený na hranici pozemků v pilíři s kabelovou skříní NN. Napojení bude provedeno na stávající rozvody a s využitím stávající trafostanice. Posouzení kapacity trafostanice bude součástí navazující PD.

Kabelové rozvody NN budou vedeny pod příjezdovou komunikací nebo veřejnou zelení, tak aby neohrožily vzrostlou zeleň. Podrobnější řešení bude součástí navazující PD.

Orientační výpočet potřeby elektrické energie:

*Instalovaný příkon 1 RD bez topení 10 kW $\beta = 0,3$
pro topení 10 kW $\beta = 0,7$*

*soudobý příkon pro 15 RD bez topení: $4 \cdot 10 \cdot 0,3 = 12 \text{ kW}$
pro topení: $4 \cdot 10 \cdot 0,7 = 28 \text{ kW}$
celkem: $12 + 28 = 40 \text{ kW}$*

Veřejné osvětlení

Osvětlení na příjezdové účelové komunikaci bude řešeno individuálně s vlastníky pozemků, ke kterým jsou sjezdy vedeny v rámci navazujících PD.

Zásobování plynem

Jamné není plynofikováno, z tohoto důvodu ÚS nenavrhuje zásobování plynem v předmětné ploše.

Nakládání s odpady

V řešeném území se vzhledem k navrženému způsobu využití předpokládá vznik tuhého komunálního odpadu. Likvidace domovního odpadu se řídí obecně závaznou legislativou a místními vyhláškami. Stanoviště TKO bude vybudováno v rámci každého stavebního pozemku.

S ostatními odpady a nebezpečnými odpady se bude nakládat v souladu se zákonem o odpadech v platném znění.

Vzhledem k počtu navrhovaných rodinných domů ÚS nenavrhuje nové místo pro tříděný komunální odpad. Na návsi sídla Jamné se nacházejí stávající kontejnery tříděného odpadu, které budou využívány i obyvateli nové zástavby řešeného území.

Slaboproudé rozvody

V sídle Jamné nejsou rozvedena síť elektronických komunikací. Územní studie tak nenavrhuje vedení slaboproudých rozvodů. V rámci navazujících PD mohou být v řešené lokalitě slaboproudé rozvody doplněny.

e) Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb (stavební čáry, stavební hranice, podlažnost, výška zástavby, objemy a tvary zástavby, intenzita využití pozemků)

Pro dosažení požadovaného charakteru zástavby na okraji venkovského sídla se vymezují stavební hranice, stavební čáry, stanovuje se maximální podlažnost, výška zástavby, sklon a typ střechy, reguluje maximální zastavěnost navržených stavebních pozemků. Prvky regulace jsou zobrazeny v grafické části ve výkresu B.2. Hlavní výkres. Stavební regulace platí pro všechny navržené stavební pozemky, pokud není stanoveno jinak.

e.1. Parcelace pozemků

ÚS vymezuje nové hranice pro stavební parcely, dopravní infrastrukturu a veřejná prostranství. Navržené hranice pozemků jsou doporučující, v rámci navazující PD je možné v odůvodněných případech hranice parcel upravit, je však nutné zachovat principy komunikační kostry. Velikost pozemků se pohybuje v rozmezí 1 415 m² – 5 993 m². Vymezením severního dopravního přístupu k parcelám č. 1 a 2 došlo k rozdělení parcely p. č. 1887/10 na dvě části. Severní část je sice vymezena jako plocha bydlení v rodinných domech (pro soulad s ÚP), avšak ÚS neuvažuje s jejím

využití pro stavební účely (nejsou vymezeny stavební hranice pro umístění hlavní či vedlejší stavby) a umístěním dalšího rodinného domu.

e.2. Maximální podíl zastavěných ploch

Udává se v procentech jako poměr součtu zastavěné plochy hlavními i vedlejšími stavbami a zpevněných ploch k celkové výměře příslušného stavebnímu pozemku. Zpevněné plochy jsou upraveny nebo zakryty materiály, které zabraňují propustnosti vody do podloží, například beton, asfalt, dlažba nebo jiné podobné materiály. Do zpevněných ploch se počítají i zatravněvací dlažba.

Hlavní stavba je svým rozsahem největší a soustřeďuje v sobě hlavní, přípustné nebo podmínečně přípustné využití stanovené územní studií.

Vedlejší stavba funkčně úzce souvisí s hlavní budovou. Je od ní zpravidla oddělena. Jedná se o drobné doprovodné stavby na pozemku, jako např. garáže, zahradní chatky, altánky, stodoly, opěrné zdi, kůlny, dílny, bazény, studny, přístavky, přístřešky, skleníky, oplocení nebo jiné nebytové prostory.

Územní studie stanovuje pro navrhované pozemky č. 1, 3 a 4 maximálně 15 % zastavěných ploch ze stavebních pozemků.

Územní studie stanovuje pro navrhovaný pozemek č. 2 maximálně 35 % zastavěných ploch ze stavebních pozemků.

Stavební pozemek může být tvořen více pozemky ve vlastnictví jednoho majitele. Podíl zastavěných ploch se vztahuje na jednotlivé pozemky oddělené v grafické části definovanou hranicí stavebních pozemků.

e.3. Výška zástavby

Reguluje se počtem nadzemních podlaží (NP) a maximální výškou hřebene.

V navržené zástavbě je povoleno maximálně jedno nadzemní podlaží s možným obytným podkrovím.

Obytné podkroví je definováno jako přístupný vnitřní prostor nad posledním nadzemním podlažím nalézající se převážně v prostoru pod šikmou střechou a určený k účelovému využití, v němž se může nacházet nejvýš jedno podkrovní podlaží a max. výška nadezdívky nepřesahuje 1,0 m, přičemž touto výškou je myšlena výška od horní hrany stropu, po horní hranu věnce. Mezi plná podlaží se započítává v případě, když se jeho využitelná plocha (tj. nad níž je světlá výška místnosti větší než 2,30 m) rovná více než 2/3 plochy pod ním ležícího plného podlaží.

V navržené zástavbě je možné podsklepení.

Maximální výška hřebene budovy je označena písmenem **V** a je stanovena na 8 m. Výškou budovy se rozumí výška měřená od nejnižšího místa styku obvodových stěn budovy s původním terénem (nikoliv terénem upraveným násypem) ke hřebeni. Podezdívku lze vyzdvihnout maximálně do 1 m.

e.4. Umístění staveb

Umístění staveb bude respektovat stavební hranice zastavitelné plochy, jejíž definování vychází z požadavků na vzájemné odstupy staveb uvedené ve vyhlášce 501/2006 Sb. v platném znění o obecných požadavcích na využívání území.

Stavební čára otevřená

- udává rozhraní mezi stavbou a nezastavěnou částí pozemku, která určuje polohu hrany stavby
- stanoví rozhraní přerušované stavebními mezerami

- je nepřekročitelná
- je podkročitelná směrem dovnitř maximálně o 10 m,
- ve všech případech je nutno dodržet zákonem stanovené odstupy

Stavební čára otevřená se vymezuje pro stavební parcely č. 1 a č. 2, které přiléhají k hlavní silnici, a ke které přiléhají i ostatní stávající domy v sídle. Vzhledem k odkloněné poloze stavebních parcel č. 3 a 4 vůči hlavní silnici se u nich stavební čára otevřená nevymezuje. Polohu staveb na parcelách č. 3 a 4 vymezují stavební hranice.

Stavební hranice

- udává povinnou polohu objemu hlavní stavby (rodinného domu) na pozemcích vůči vnějšímu okolí bloku
- je nepřekročitelná
- je podkročitelná směrem dovnitř bez omezení,
- ve všech případech je nutno dodržet zákonem stanovené odstupy
- při hranici pozemku sousedícího s volnou krajinou je stanovena na 2 m, při hranici pozemku sousedící s druhou stavební parcelou je stanovena na 3,5 m a pokud není stanoveno jinak

Z hlediska požární bezpečnosti je stanovena max. vzdálenost (50 m) čelní fasády RD od veřejné komunikace, resp. uvažovaného vjezdu na pozemek.

e.5. Typ a sklon střech

- regulativy pro střechu a orientaci hřebene se vztahují na převládající plochu střešní roviny, výjimku mohou tvořit pouze malé části půdorysné plochy v celkovém součtu do 20 % například zastřešení vstupů, přístřešků pro venkovní posezení, samostatné garáže, kůlny, vikýře apod.
- přípustné typy střech: sedlové, valbové, polovalbové
- sklon střech 25° - 45°

Pro stavební parcely č. 1 a č. 2, které přiléhají k hlavní silnici se stanovuje orientace hřebene střechy hlavní stavby štítovou stranou vůči veřejnému prostranství (tedy hlavní silnici v sídle). Vzhledem k odkloněné poloze stavebních parcel č. 3 a 4 vůči hlavní silnici a umístění příjezdové komunikace se pro tyto dvě parcely nestanovuje orientace hřebene střechy vůči veřejnému prostranství.

g) Vyhodnocení souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací

V rámci odůvodnění jsou z územního plánu Boršov nad Vltavou vybrány pouze ty jevy, které jsou relevantní vůči řešenému území.

Vyhodnocení souladu návrhu územní studie s ÚP obce Boršov nad Vltavou

Platnou územně plánovací dokumentací obce je Úplné znění ÚP Boršova nad Vltavou po vydání změn č.1, č. 2, č.3, č.4 nabyt účinnosti 20.09.2024.

Územní plán stanovuje *Koncepci prostorového uspořádání včetně urbanistické kompozice* a zařazuje řešenou zastavitelnou plochu Z.25 do lokality č. 6 *Historická zástavba statků v Záhorčicích a Jamném*.

Územní plán stanovuje pro lokalitu č. 6 Podmínky pro umístování staveb nových, dostavbě proluk nebo změně stávajících staveb v lokalitě a plochách, které jsou územní studií respektovány.

Dále ÚP vymezuje doplňující podmínky pro umístování staveb v ploše Z.25:

- Stavby umísťovat tak, aby byla vytvořena stavební čára otevřená.
- Respektovat trasu původní stavební čáry přebíranou vždy od okolních objektů v řadě.
- Výšková hladina staveb jedno nadzemní podlaží s možností obytného podkroví.
- Orientace hřebene střechy štítovou stranou vůči veřejnému prostranství.
- Při umístování staveb hlavních nesmí dojít ke vzniku souvislé zástavby (řady) domů.

Územní studie s těmito podmínkami pracuje a upravuje pro jednotlivé navržené stavební parcely.

ÚP stanovuje podmínky pro využití ploch Z.25:

Z.25	Bydlení individuální (BI), Veřejná prostranství všeobecná (PU) – v západní části sídla Jamné, navazuje na zastavitelnou plochu. Obsluha území: - dopravní napojení - ze silnice III/14317. - napojení na technickou infrastrukturu: • zásobování pitnou vodou – ze stávajícího vodovodu; • individuálně nebo na stávající kanalizační síť; • zásobování el. energií – ze stávající el. sítě. Limity využití území – zohlednit OP radiolokátoru České Budějovice, elektrické vedení včetně OP, hranici sektoru RL 5, OP kuželové plochy, území s archeologickými nálezy (pouze okrajově), region lidové architektury, radioreleová trasa. Rozhodování v území je podmíněno zpracováním územních studií US.4.
-------------	--

ÚS tyto podmínky respektuje a zapracovává do návrhu řešení.

ÚP vymezuje zastavitelnou plochu Z.25 jako plochu, ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie (US.4).

h) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

Urbanistická koncepce vychází z ÚP a skutečného stavu v řešeném území. Prověřením a posouzením současného stavu v území je lokalita rozčleněna na stavební pozemky a obslužný komunikační skelet, který zajistí bezproblémový dopravní přístup ke všem pozemkům.

Řešení ÚS navrhuje uspořádání využití pozemků, prostorové a objemové regulativy pro umístování jednotlivých objektů s ohledem na urbanistické, technicko-inženýrské, dopravní, funkční i provozní vazby na širší zájmové území.

Lokalita je řešena s důrazem na majetkoprávní vztahy a respektem k charakteru a velikosti sídla. Zároveň byla zohledněna stávající vzrostlá zeleň.

i) Schválení možnosti využití územní studie podle § 25

Bude doplněno po konzultaci návrhu ÚS s dotčenými orgány a veřejností.

B. Grafická část

B.1. Výkres širších vztahů

s návazností na sousední území s vyznačením hranic řešeného území
(měřítko 1: 5 000)

B.2. Hlavní výkres

s hranicí řešené plochy, vymezení a využití pozemků a graficky znázorněnými objemovými a prostorovými regulativy, včetně dopravní a technické infrastruktury
(měřítko 1: 1 000)

B.3. Výkres majetkoprávních vztahů

(měřítko 1:1 000)

PŘÍLOHA 1: Registrační list územní studie

Bude doplněna po zaregistrování ÚS.