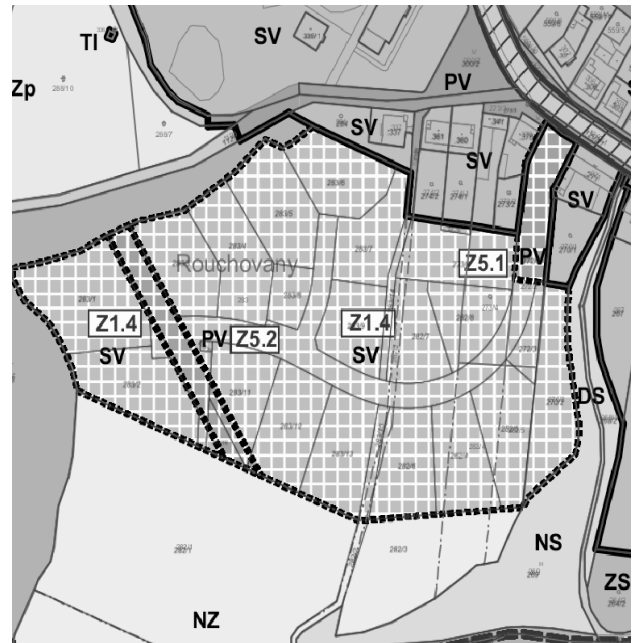


Pořizovatel: **Městský úřad Třebíč**  
Odbor rozvoje a územního plánování,  
oddělení Úřad územního plánování  
Objednatel: **Obec Rouchovany**

## ROUCHOVANY lokalita Za Plachovýma



DISPROJEKT  
ARCHITEKTI

## ÚZEMNÍ STUDIE

**DIS**projekt s.r.o.

Havlíčково nábřeží 37, 674 01 Třebíč

© Ing.arch. M.Grygar 03/2021

mobil 603 522 531

IČO 60715227, DIČ CZ60715227

e-mail: disprojekt@volny.cz

www.disprojekt.cz



Objednatel ÚPP..... **Obec Rouchovany**  
Rouchovany č.p. 35,  
675 57 Rouchovany

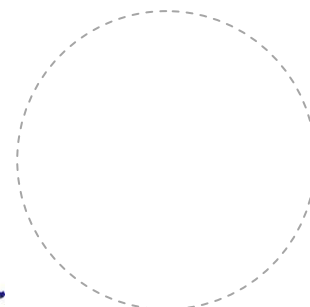
Požizovatel ÚPP..... **Městský úřad Třebíč**  
**Odbor rozvoje a územního plánování (ORÚP)**  
**Oddělení Úřad územního plánování (OÚÚP)**  
Karlovo náměstí 104/55, 67401 Třebíč

Zpracovatel ÚPP..... **DISprojekt s.r.o.**  
Havlíčkovo nábřeží 37, 674 01 Třebíč  
IČO 60715227, DIČ CZ 60715227  
e-mail: disprojekt@volny.cz, grygar@disprojekt.cz  
mob: +420 603 552 531

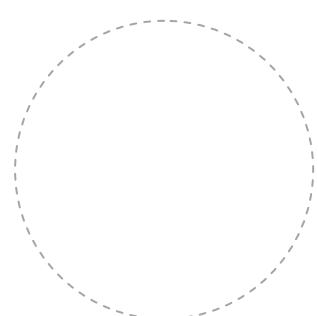
zodpovědný projektant..... **Ing. arch. Milan Grygar**

autorský tým..... Ing. arch. Milan Grygar,  
Ing. arch. Jana Fogašová,  
Bc. Jan Grygar

datum zpracování..... **03/2021**

### Záznam o účinnosti

|  |  |   |
|--|--|---|
| Požizovatel  | <b>Městský úřad Třebíč</b><br>Odbor rozvoje a územního plánování (ORÚP)<br>Oddělení Úřad územního plánování (OÚÚP) |  |
| Datum schválení možnosti využití ÚzS pořizovatelem |  |   |
| Oprávněná úřední osoba pořizovatele                | Mgr. Jana Sklenářová,<br>vedoucí oddělení ÚÚP, pověřená vedením<br>Odboru rozvoje a územního plánování             |   |



**Textová část územní studie**

|  |    |
|--|----|
| 1. Úvod .....  | 7  |
| 2. Identifikační údaje .....   | 7  |
| 3. Základní údaje .....  | 7  |
| 4. Vymezení a popis řešeného území .....   | 8  |
| 5. Vyhodnocení koordinace využívání řešeného území z hlediska širších územních vztahů,<br>soulad s územním plánem, limity využití území..... | 9  |
| 6. Popis a odůvodnění navrhovaného řešení.....   | 11 |
| 7. Podmínky využití a prostorového uspořádání území.....   | 14 |
| 8. Vyhodnocení souladu s obecnými požadavky na využívání území a se stavebním zákonem.....   | 17 |
| 9. Vyhodnocení splnění zadání.....   | 18 |

**Grafická část územní studie**

1. ŠIRŠÍ VZTAHY (1 : 10 000)
2. MAJETKOPRÁVNÍ VZTAHY (1 : 1 000)
3. ORTOFOTOMAPA (1 : 1 000)
4. HLAVNÍ VÝKRES – URBANISTICKÝ NÁVRH (1 : 1 000)
5. DOPRAVNÍ A TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA (1: 1 000)
6. KOORDINAČNÍ VÝKRES (1 : 1 000)
7. REGULACE A LIMITY (1 : 1 000)



**1. ÚVOD**

Územní studie je pořizována v souladu s § 25 a 30 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění pořizovatelem - **Městský úřad Třebíč**, Odbor rozvoje a územního plánování, oddělení Úřad územního plánování.

**2. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE**

Název: ROUCHOVANY – lokalita Za Plachovýma.

Místo: soubor parcel – viz kap. 4.2. Majetkoprávní vztahy - zastavitelné plochy **Z1.4 (SV), Z5.1 a Z5.2 (PV)**, vymezené Územním plánem Rouchovany.

**3. ZÁKLADNÍ ÚDAJE****3.1. VÝCHOZÍ PODKLADY**

Zadání Územní studie ROUCHOVANY – lokalita Za Plachovýma (pořizovatel - **Městský úřad Třebíč**, Odbor rozvoje a územního plánování, oddělení Úřad územního plánování – 03/2021;

- Územní plán Rouchovany, nabytí účinnosti 12/2018 (DISprojekt Třebíč);
- katastrální mapa aktuální k datu 1.3. 2021;
- vlastní průzkum zpracovatele.

**3.2. DŮVOD POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE**

- aktuální potřeba rozhodování v území.

**3.3. ÚČEL A CÍLE ÚZEMNÍ STUDIE**

Účelem územní studie je získání kvalifikovaného podkladu pro rozhodování v území a pro stanovení postupu při zástavbě předmětné lokality s ohledem na limity a ochranu hodnot v území.

Územní studie bude, po schválení pořizovatelem a vložení dat o ní do Evidence územně plánovací činnosti ČR, **podkladem pro rozhodování o změnách v území.**

Cílem územní studie je v souladu s požadavky Územního plánu Rouchovany stanovit koncepci, podmínky a limity využití zastavitelných ploch.

**3.4. PŘEDMĚT ŘEŠENÍ ÚZEMNÍ STUDIE**

Předmětem řešení územní studie je:

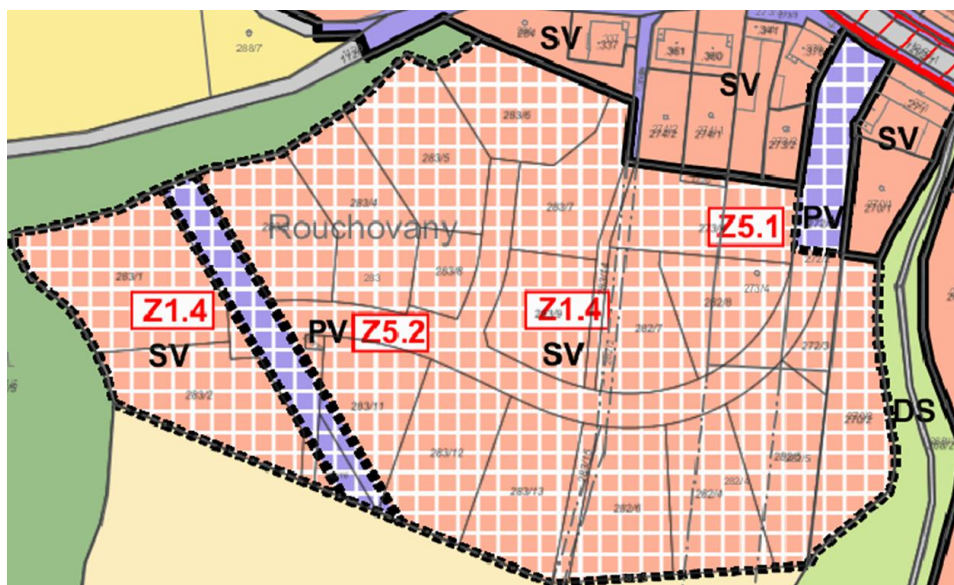
- stanovení urbanistické koncepce území, prostorového uspořádání a podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití;
- stanovení prostorových regulativů a limitů pro zástavbu;

**3.5 ÚDAJE O VYDANÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ**

Územní plán Rouchovany – nabytí účinnosti 12/2018.

**SV** – Plochy smíšené obytné - venkovské

**PV** – Plochy veřejných prostranství



ÚP Rouchovany – výřez Hlavního výkresu

#### 4. VYMEZENÍ A POPIS ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

##### 4.1 VYMEZENÍ A POPIS ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Lokalita je zastavitelnou plochou pro realizaci staveb obytného charakteru na severozápadním okraji obce Rouchovany. Severní hranici tvoří pozemky zázemí stávajících rodinných domků, severozápadní hranice je tvořena pozemky lesa, jižní až jihovýchodní hranice je vymezena hranicí zastavitelné plochy dle ÚP Rouchovany.

Území leží v rozmezí 352-361 m.n.m., je zvlněné a svažité k jihozápadu a severovýchodu, má jediné dopravní napojení na nadřazenou komunikační síť – silnici II/399.

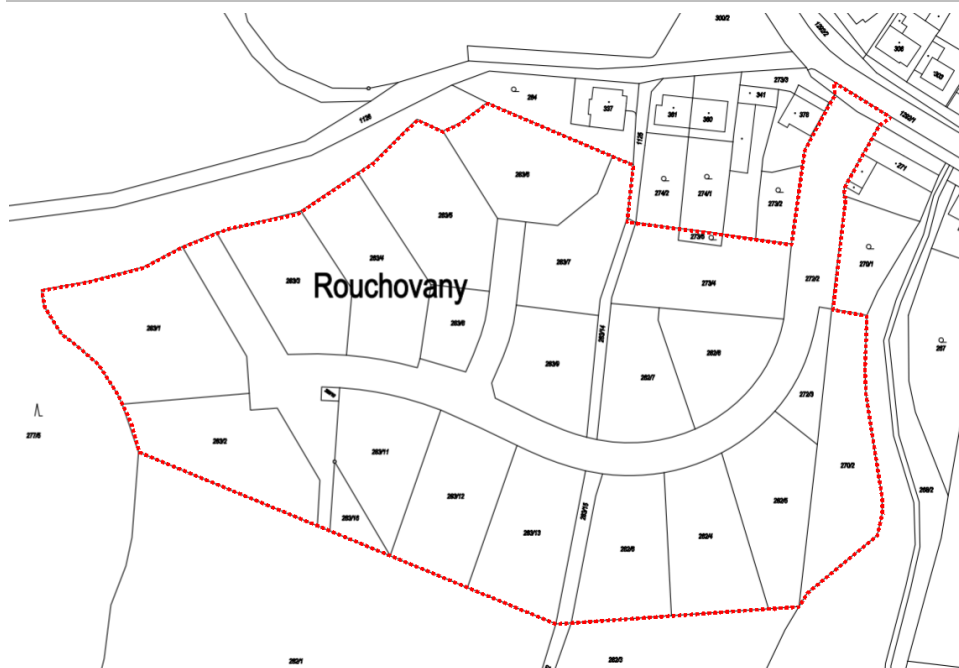
Napojovací místa technické infrastruktury se nacházejí na severovýchodním okraji řešeného území.

Řešené území je součástí zemědělského půdního fondu, plocha je užívána k produkčním účelům. V rámci hranic řešeného území se nenachází vzrostlá zeleň, která by vyžadovala odstranění.



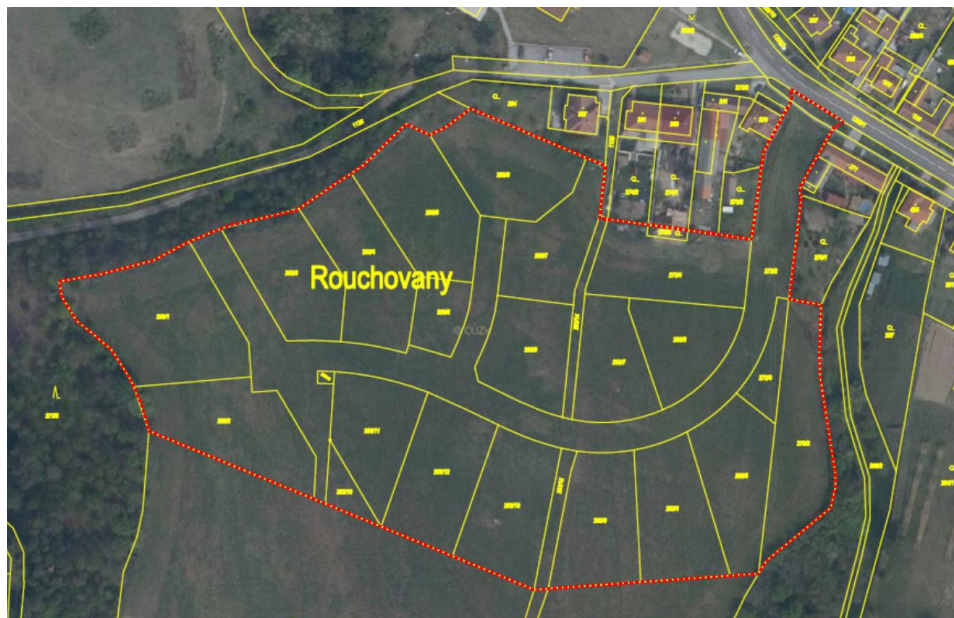
Letecký snímek 2018 se zákresem hranic řešeného území (ČÚZK)

##### 4.2. MAJETKOPRÁVNÍ VZTAHY



Aktuální mapa KN se zákresem řešeného území – 03/2021





Ortofotomapa – aktuální mapa KN se zákresem řešeného území – 03/2021

Pozemky řešeného území:

**Identifikační údaje POZEMKŮ podle katastru nemovitostí**  
**kraj: Vysočina, obec: Rouchovany, k.ú. Rouchovany**

| p.č.          | LV    | vlastník  | druh pozemku   | Výměra pozemku (ha) | Výměra v rámci řeš. území (ha) |
|---------------|-------|---|----------------|---------------------|--------------------------------|
| 1292/3        | 10001 | Obec Rouchovany<br>Rouchovany č.p. 35,<br>675 57 Rouchovany | Ostatní plocha | 0,1534              | 0,0084                         |
| 272/2         |       |   | Orná půda      | 0,5272              | 0,5272                         |
| 283/14        |       |   |                | 0,0264              | 0,0264                         |
| 283/8         |       |   |                | 0,0495              | 0,0495                         |
| 283/10        |       |   |                | 0,0027              | 0,0027                         |
| 283/16        |       |   |                | 0,0241              | 0,0241                         |
| 283/15        |       |   |                | 0,0260              | 0,0260                         |
| 282/8         |       |   |                | 0,1044              | 0,1044                         |
| 272/3         |       |   |                | 0,0357              | 0,0357                         |
| 283/9         |       |   |                | 0,1124              | 0,1124                         |
| 282/7         | ---   | Soukromé osoby  | Orná půda      | 0,1083              | 0,1083                         |
| 283/1         |       |   |                | 0,2253              | 0,2253                         |
| 283/2         |       |   |                | 0,1642              | 0,1642                         |
| 283/3         |       |   |                | 0,1344              | 0,1344                         |
| 283/4         |       |   |                | 0,1498              | 0,1498                         |
| 283/5         |       |   |                | 0,1577              | 0,1577                         |
| 283/6         |       |   |                | 0,1388              | 0,1388                         |
| 283/7         |       |   |                | 0,1149              | 0,1149                         |
| 283/11        |       |   |                | 0,1176              | 0,1176                         |
| 283/12        |       |   |                | 0,1429              | 0,1429                         |
| 283/13        |       |   |                | 0,1123              | 0,1123                         |
| 282/6         |       |   |                | 0,1116              | 0,1116                         |
| 282/4         |       |   |                | 0,1324              | 0,1324                         |
| 282/5         |       |   |                | 0,1317              | 0,1317                         |
| 270/2         |       |   |                | 0,1561              | 0,1561                         |
| 273/4         |       |   |                | 0,1417              | 0,1417                         |
| 273/5         |       |   | zahrada        | 0,0059              | 0,0059                         |
| <b>Celkem</b> |       |   |                | <b>3,3074</b>       | <b>3,1624</b>                  |

**5. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ, LIMITY, VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚP**

**5.1. ŠIRŠÍ DOPRAVNÍ VZTAHY**

Lokalita je přístupná z nadřazené silniční sítě – silnice II/399.

**5.2. ŠIRŠÍ VZTAHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY**

Všechny trasy a zařízení dostupných medií (oddílná kanalizace, vodovod, elektrické rozvody vysokého napětí (VN), nízkého napětí (NN), kabelové trasy veřejného osvětlení (VO), trubní trasy středotlakého plynovodu (STL) se nachází v okrajových polohách řešeného území.

Elektrorozvody – stávající část nadzemního vedení VN 22 kV na jihozápadním okraji lokality bude respektována, v rámci lokality bude realizována kiosková trafostanice TS 22/04 kV. Trasy VO se nachází na severním okraji řešeného území v souběhu se silnicí II/399. Rozvody NN bude lokalita obsluhována vyvedením z navržené trafostanice.

Datová síť – stávající rozvody SEK (CETIN) a TKR se nachází v prostoru severovýchodního okraje řešeného území v uličním prostoru silnice II/399.

Zásobování vodou – gravitační zásobovací řady jsou vedeny v souběhu se silnicí II/399.

#### Odkanalizování

Navazující zastavěné území je obsluhováno oddílným systémem odkanalizování. Splaškové vody jsou odváděny na ČOV Rouchovany, dešťové vody do vodoteče říčky Rokytné.

Řešené území bude napojeno na stávající systém odvádění splaškových vod, dešťové vody budou zčásti odvedeny do vodoteče říčky Rokytné a zčásti do vsakovacích galerií. Dešťové vody generované zpevněnými plochami a střechami privátních staveb nebudou z řešeného území odváděny.

Zásobování teplem – trubní trasa STL plynovodu se nachází na severovýchodním okraji lokality v uličním prostoru silnice II/399.

### 5.3. LIMITY V ÚZEMÍ, OCHRANNÁ PÁSMA A ZÁJMOVÁ ÚZEMÍ

Řešené území je dotčeno ochrannými pásmy a zájmovými územími, ve kterých jsou uplatňovány specifické podmínky pro využití ploch a specifické zásady pro činnosti - vyplývají z ÚP Rouchovany, Územně analytických podkladů ORP Třebíč a Zásad územního rozvoje Kraje Vysočina (ZÚR):

- oblast krajinného typu krajina lesozemědělská ostatní (ZÚR Kraje Vysočina ve znění Aktualizací 1-6, 8);
- oblast krajinného rázu Moravskokrumlovsko (ZÚR Kraje Vysočina ve znění Aktualizací 1-6, 8);
- koridor homogenizace DK26 silnice II/399 (vymezen ÚP Rouchovany), Aktualizací č. 6 ZÚR Kraje Vysočina zrušen, v rámci první změny ÚP Rouchovany bude zrušen;

Ochranná pásma a limity vyplývající z platné legislativy:

- území archeologického zájmu - celé řešené území (zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů);
- Seznam zranitelných oblastí - celé řešené území je zařazeno ve smyslu zák. 254/2001 Sb. v platném znění (vodní zákon) a NV 252/2012 do Seznamu zranitelných oblastí;
- ochranná pásma tras a zařízení technické infrastruktury dle platné legislativy:
  - Zák. č. 274/2001 Sb. v pl. znění – O vodovodech a kanalizacích;
  - Zák. č. 458/2000 Sb. v pl. znění - Energetický zákon;
  - Zák. č. 254/2001 Sb. v pl. znění – Vodní zákon;
  - Zák. č. 127/2005 Sb. v pl. znění - O elektronických komunikacích.
- Pásmo lesa (PUPFL) - 50 m od okraje PUPFL - část řešeného území se nachází v pásmu lesa (50 m od okraje PUPFL) – veškerá činnost v tomto vymezeném území nesmí narušit funkci lesa a současně musí být zajištěna bezpečnost osob a majetku;

Jiná ochranná pásma a zájmová území:

- zóna havarijního plánování JE Dukovany;
- zájmové území MO ČR – hranice vzdušného prostoru MCTR Náměšť nad Oslavou GND-5000 ft.

Prostorové limity vyplývající z Územního plánu Rouchovany:

- respektovat strukturu a charakter zástavby v navazujícím území;
- výšková regulace zástavby - 1-2 nadzemní podlaží a podkroví;
- intenzita využití pozemků - koeficient zastavění, tj. poměr plochy zastavěné budovami a zpevněnými plochami k ploše pozemků jednoho vlastníka v této funkční ploše, bude maximálně 0,6; poměr výměry části pozemku schopné vsakování dešťové vody k celkové výměře pozemků jednoho vlastníka v této ploše bude minimálně 0,4.

#### 5.4. VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚP ROUCHOVANY

Účel umísťovaných staveb, popř. využití území, odpovídá vymezeným způsobům využití území dle Územního plánu Rouchovany:

- **SV** – Plochy smíšené obytné – venkovské;
- **PV** – Plochy veřejných prostranství.

Limity, požadavky a podmínky vyplývající z Územního plánu Rouchovany jsou dodrženy, obsahově a věcně je řešení Územní studie v souladu s Územním plánem Rouchovany:

- územní studie respektuje uliční koridory dle stávající parcelace území a páteřní trasy technické infrastruktury s napojením na stávající komunikační trasy a trasy technické infrastruktury (dle vydaných stavebních povolení pro stavby dopravní a technické infrastruktury;
- územní studie navrhuje způsob zástavby lokality, respektuje parcelaci a způsob využití pozemků;
- územní studie zpřesňuje vymezení ploch veřejných prostranství – vyhodnocení souladu s požadavky § 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. v platném znění – viz kap. 6.1. Urbanistická koncepce;
- územní studie stanovuje podmínky pro zástavbu a podrobnější podmínky prostorového uspořádání.

## 6. POPIS A ODŮVODNĚNÍ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ

### 6.1. CELKOVÁ URBANISTICKÁ KONCEPCE

#### Hranice řešeného území

Hranice je vymezena zastavitelnými plochami Z1.4, Z5.1 a Z5.2 - v souladu s vymezením území dle Zadání ÚzS.

#### Funkční určení

**SV** – Plochy smíšené obytné – venkovské.

Plocha bude využita v souladu s určením - pro realizaci staveb bydlení (rodinné domy) a staveb s bydlením souvisejících - v rámci přípustného využití ploch dle ÚP Rouchovany, dále pro realizaci staveb nezbytné dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství.

**PV** – Plochy veřejných prostranství.

Plochy budou využity v souladu s určením - pro realizaci staveb dopravní a technické infrastruktury a veřejnou zeleň - v rámci přípustného využití ploch dle ÚP Rouchovany.

#### Urbanistická koncepce

Lokalita je vymezena zastavitelnými plochami dle ÚP Rouchovany, leží na severozápadním okraji obce v plochách zemědělsky využívaných jižně od stávající obytné zástavby. Z jihozápadní a severozápadní strany je limitně omezena lesními plochami, jižně - ve vzdálené poloze - se nachází údolí říčky Rouchovanky.

Území je vlnité, svažité k jihozápadu, jihu a jihovýchodu v rozmezí výšek 352-361 m n.m. Lokalita se pohledově dálkově z pravobřežních hřbetů údolí říčky Rouchovanky neuplatňuje - je kryta souvislými porosty v souběhu s recipientem.

Urbanistické řešení vychází zejména z plošného rozsahu zastavitelných ploch vymezených ÚP Rouchovany, polohy možného komunikačního přístupu z trasy stávající silniční sítě, polohy stávající vzdušné trasy VN 22 kV a limitující hranice pásma lesa. Poloha páteřních komunikací v maximálně možné míře zohledňuje stávající morfologii terénu a optimalizovanou stávající parcelaci pozemků určených pro budoucí zástavbu rodinnými domy.

#### Koncepce dopravní obsluhy

Zájmové území je zpřístupněno ze severovýchodní strany kolmým napojením na stávající silnici II/399.

Obsluha navrhované obytné lokality bude slepě, obratištěm ukončenou místní komunikací v kategorii C3-Mo2-5,5/30, dopravně zklidněnou, s přejezdovými prahy a jednostranným chodníkem pro pěší. Dalšími pěšími trasami je zajištěna prostupnost řešeným územím severojižním směrem mimo hlavní komunikační prostory.

Odstavování vozidel pro potřeby obyvatel, návštěvníky + osoby ZTP bude zajištěno na venkovních odstavných a parkovacích stáních v uličním profilu.

Odstavování vozidel pro potřeby obyvatel rodinných domů musí být zajištěno na vlastních pozemcích rodinných domů.

## 6.2. ARCHITEKTONICKÁ KONCEPCE

Strukturu a charakter nejbližší okolní zástavby představuje uliční nízkopodlažní zástavba rodinných domů. Zástavba řešeného území tuto strukturu doplňuje a rozvíjí souborem 18-ti ks samostatně stojících jednopodlažních rodinných domů se sklonitými střechami, možným podkrovím a podsklepením.

## 6.3. KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Legislativní požadavek vymezení plochy veřejných prostranství v souvislosti s rozsahem ploch bydlení (§ 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. v platném znění) je plošně saturován v rámci ÚP Rouchovany - vymezením zastavitelných ploch veřejného prostranství Z5.1 a Z5.2 (PV) – plochy veřejných prostranství.

S ohledem na skutečnost, že část vymezených, výše uvedených ploch má charakter pozemní komunikace, jsou plochy veřejných prostranství v rámci územní studie doplněny dalšími plochami veřejné zeleně v rámci ploch smíšených obytných (SV).

Vyhodnocení:

- výměra řešeného území celkem.....3,2124 ha
- výpočtová plocha veřejného prostranství.....min. 0,1000 ha
- vymezená plocha VP dle ÚzS celkem..... 0,6795 ha
  - z toho VP s převahou ploch zeleně..... 0,1746 ha

Rozsah ploch veřejných prostranství vymezený Územní studií splňuje podmínku § 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. v platném znění.

## 6.4. KONCEPCE DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

### DOPRAVNÍ A PĚŠÍ KOMUNIKACE

Místní obslužné komunikace budou obousměrné, dopravně zklidněné, omezení rychlosti bude řešeno stavebně technickými opatřeními a dopravním značením. Pěší komunikace jsou vedeny jednostranně v souběhu s komunikacemi.

Dopravní obsluha staveb bude řešena sjezdy z místních obslužných komunikací, všechny sjezdy budou bezbariérové ve smyslu vyhlášky č. 398/2009 Sb. - o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb.

### DOPRAVA V KLIDU – odstavná a parkovací stání

Rodinné domy – výlučně na vlastním pozemku RD v minimálním počtu  $KP_{rd} = 2,0$  parkovací a odstavná stání / 1b.j. (typově specifikováno – garáž a venkovní stání na zpevněných plochách).

Návštěvníci a ZTP – koeficient minimálního počtu stání  $KP_{vp} = 0,5 + ZTP$  se odvíjí od počtu navržených RD v lokalitě (18 RD) – pro veřejný komunikační prostor obsluhy rodinných domů je navrženo 11 odstavných a parkovacích stání pro odstavení osobních vozidel na zpevněných plochách a jedno odstavné stání pro vozidlo osoby ZTP (součtově v rámci celé lokality) ve smyslu vyhlášky č. 398/2009 Sb. - o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb.

### ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

Vodovod bude napojen v prostoru komunikačního napojení lokality na silnici II/399 a zokruhován.

Výpočet potřeby vody:

|                                   |                                 |
|-----------------------------------|---------------------------------|
| počet RD / orient. počet obyvatel | 18 / 63                         |
| uvažovaná spotřeba                | 36 m <sup>3</sup> / osoba / rok |
| roční spotřeba celkem             | 2 268 m <sup>3</sup>            |

Potřeba požární vody - bude zajištěna pro navrhovanou lokalitu osazením hydrantových výtoků na navržený vodovodní řad ve vzdálenostech dle ČSN

### ODKANALIZOVÁNÍ

Splaškové vody – lokalita bude odkanalizována gravitačně prostřednictvím navrhované kanalizace do stávající kanalizační sítě obce Rouchovany. Napojovacím místem je stávající kanalizační řad probíhající v trase silnice II/399.

Výpočet množství splaškových vod:

|   |                            |
|---|----------------------------|
| množství splaškových vod odp. teoretické potřebě vody | 2 268 m <sup>3</sup> / rok |
|---|----------------------------|



Dešťové vody - budou odváděny a likvidovány samostatnými větvemi gravitační dešťové kanalizace. Západní část bude ukončena akumulacími a vsakovacími nádržemi, východní část bude svedena do stávající dešťové kanalizace probíhající v souběhu se silnicí II/399, která je výtokovým objektem ukončena na p.č. 268/2, k.ú. Rouchovany volně na terén a slouží mimo jiné jako recipient náhonu Pachrova mlýna. Dešťové vody nezatíží stávající systém splaškové kanalizace. Systém zahrnuje a je navržen pouze pro likvidaci dešťových vod z veřejných pozemků a komunikací. Dešťové vody z veškerých zpevněných ploch a střech realizovaných následně v rámci obytné lokality budou odváděny do retenčních nádrží a zasakovány na pozemcích jednotlivých investorů.

Výpočet množství dešťových vod odváděných do retence:

| Odv. plocha celkem (m <sup>2</sup> ) | Prům. koef. odtoku | Množství (l/s) |
|--------------------------------------|--------------------|----------------|
| 1 486                                | 0,7                | 15,99          |

Výpočet množství dešťových vod odváděných do stávající dešťové kanalizace

| Odv. plocha celkem (m <sup>2</sup> ) | Prům. koef. odtoku | Množství (l/s) |
|--------------------------------------|--------------------|----------------|
| 1 566                                | 0,7                | 17,00          |

### **ELEKTROZVODY A DATOVÉ SÍTĚ**

Stávající vzdušné vedení VN 22 kV bude respektováno, zásobování lokality elektrickou energií bude řešeno výstavbou odpínaného kabelového svodu pro napájení nové kioskové trafostanice.

Pro obsluhu řešeného území elektrickou energií nízkého napětí bude zbudována nová elektrorozvodná kabelová síť vyvedená z navržené trafostanice.

Využití alternativních zdrojů elektrické energie na solární bázi se nevyklučuje, orientace staveb umožňuje umístění solárních panelů na střešní plochy rodinných domů. Územní studie vylučuje jejich umístění na volných venkovních plochách.

Stávající systém osvětlení souvisejících veřejných prostranství bude v rámci řešeného území rozšířen v uličních profilech a navržených veřejných plochách komunikačního charakteru. Svítidla budou běžného uličního a parkového typu.

Energetická bilance:

|                                |                 |
|--------------------------------|-----------------|
| instalovaný příkon - RD        | Pi = 18 x 11 kW |
| výpočtové zatížení (koef. 0,4) | Pp = 79,2 kW    |
| Předp. roční spotřeba          | Wr = 169,2 MWh  |

Řešené území bude pokryto sítí datových přenosových tras (internet, kabelová TV, telefon). Novostavby budou připojovány ze sdružených kabelových tras realizovaných v komunikačních uličních profilech.

### **ZPŮSOB VYTÁPĚNÍ**

Lokalita bude kompletně obsloužena trubním vedením STL plynovodu. Všechny novostavby v řešeném území budou napojeny na systém CZT a vybaveny centrálními předávacími stanicemi.

|                                 |                           |
|---------------------------------|---------------------------|
| výpočtová potřeba plynu – 18 RD | 27,6 m <sup>3</sup> /hod. |
|---------------------------------|---------------------------|

### **NAKLÁDÁNÍ S ODPADY**

Bude využíván stávající systém sběru, svozu a ukládání tuhého domovního odpadu dle Programu odpadového hospodářství obce Rouchovany.

V lokalitě RD je navrženo jedno stanoviště kontejnerů na tříděný domovní odpad (TDO) ve střední části lokality. Stanoviště pro potřeby ukládání tuhého domovního odpadu (rodinné domy) budou řešena na vlastních pozemcích staveb RD.

## **6.5. KONCEPCE ZELENÉ INFRASTRUKTURY**

V souběhu s komunikacemi a pěšími trasami bude využita alejová forma výsadby listnatými stromy okrasného, popř. i užitkového charakteru – v prostorech, ve kterých nedojde ke kolizi s podzemními sítěmi TI. Veškeré nezpevněné plochy uličních prostorů a veřejných prostranství budou zatravněny. V zahradách rodinných domů bude preferováno užití dřevin domácí provenience.

## 7. PODMÍNKY VYUŽITÍ A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ

### 7.1. PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ (ÚP ROUCHOVANY)

Předmětem řešení je doplnění a zpřesnění podmínek využití a prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití:

- **SV** – Plochy smíšené obytné - venkovské
- **PV** – Plochy veřejných prostranství

Rozhodování o využití ploch řešeného území a o změnách v území se řídí "podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití" a dalšími podmínkami, stanovenými aktuálně platnou územně plánovací dokumentací – Územním plánem Rouchovany a Zásadami územního rozvoje Kraje Vysočina ve znění aktualizací 1-6.

#### SV - PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - venkovské

##### Hlavní využití:

rodinné domy včetně hospodářského zázemí.

##### Přípustné využití:

- a) drobné stavby bezprostředně související s bydlením (například garáže a parkovací přístřešky, bazény, zimní zahrady, skleníky, stodoly, kůlny, altány, pergoly, terasy, schodiště apod.);
- b) stavby a zařízení občanského vybavení veřejné infrastruktury (vzdělávání a výchova, sociální služby a péče o rodiny, zdravotní služby, kultura, veřejná správa a ochrana obyvatelstva);
- c) přestavby objektů rodinných domů, zemědělských usedlostí a hospodářských staveb na objekty pro rodinnou rekreaci;
- d) dopravní a technická infrastruktura;
- e) soukromá a vyhrazená zeleň;
- f) veřejná zeleň;
- g) oplocení;
- h) veřejná prostranství.

##### Podmíněně přípustné využití:

občanská vybavenost komerčního charakteru, stavby a zařízení pro ubytovací a stravovací služby, stavby a zařízení sportovně-rekreační vybavenosti, řemeslná výroba, služby, stavby a zařízení pro zemědělství v rámci hospodářského zázemí objektů hlavního využití.

Využití ploch musí být slučitelné s bydlením, nesmí snižovat kvalitu obytného prostředí a zvyšovat dopravní zátěž v širším obytném nebo rekreačním území nad přípustnou míru.

##### Nepřípustné využití:

- a) veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným ani podmíněně přípustným využitím, nebo negativně ovlivňující kvalitu obytného prostředí;
- b) řadové a hromadné garáže.

##### Podmínky prostorového uspořádání:

- respektovat strukturu a charakter zástavby - "vesnická centrální" a "vesnická suburbánní" (viz podkapitola C. 3. textové části a výkres A. grafické části ÚP);
- výšková regulace zástavby - 1-2 nadzemní podlaží a podkroví;
- intenzita využití pozemků - koeficient zastavění, tj. poměr plochy zastavěné budovami a zpevněnými plochami k ploše pozemků jednoho vlastníka v této funkční ploše, bude maximálně 0,6; poměr výměry části pozemku schopné vsakování dešťové vody k celkové výměře pozemků jednoho vlastníka v této ploše bude minimálně 0,4.

#### PV - PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

##### Hlavní využití:

veřejné prostranství s převažující funkcí komunikační a shromažďovací přístupné každému bez omezení, sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.

**Přípustné využití:**

- a) plochy pro relaxaci a sportovní vyžití obyvatel, drobná dětská hřiště včetně bezpečnostního oplocení;
- b) drobné stavby sakrálního a kulturního charakteru, mobiliář, veřejně přístupné přístřešky;
- c) přístavby, přestavby a zařízení stávajících objektů občanského vybavení prostorově souvisejících;
- d) dopravní a technická infrastruktura;
- e) veřejná zeleň;
- f) vodní plochy.

**Nepřípustné využití:**

veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním a přípustným využitím a snižující kvalitu prostředí.

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- a) struktura a charakter zástavby - respektovat strukturu a charakter okolní zástavby;
- b) výšková regulace zástavby - nestanovuje se;
- c) intenzita využití pozemků - nestanovuje se.

Vymezenému způsobu využití území a ploch musí odpovídat účel umísťovaných a povolovaných staveb, vč. jejich změn a změn v jejich užívání. Stavby a jiná opatření, která využití území a ploch neodpovídají, v tomto území nesmí být umísťovány a povolovány.

Dosavadní způsob využití území a ploch, které neodpovídá funkčnímu využití dle ÚP Rouchovany je přípustné, pokud nebrání veřejným zájmům a podstatným způsobem nenarušuje urbanistickou koncepci ÚP.

Další podmínky vyplývají z platné legislativy - zejména vyhláška č. 501/2006 Sb. v platném znění (o obecných požadavcích na využívání území).

Veškerá řešení nacházející se mimo hranice řešeného území jsou návrhem zpracovatele studie nad rámec předmětu řešení, jsou uvedena jako informativní a nemohou být podkladem pro rozhodování o změnách v území.

## 7.2. DOPLNĚNÍ A ZPŘESNĚNÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, REGULACE A LIMITY

Základní pojmy:

- a) **stavební čára závazná** – hranice určující polohu a orientaci hlavní hmoty stavby v zastavitelné části pozemku (plochy);
- b) **stavební čára limitní** – hranice maximálního dotčení stavebního pozemku nadzemní stavbou s výjimkou oplocení (půdorys stavby nesmí překročit limitní stavební čáru směrem do volného nebo veřejného prostoru);
- c) **uliční čára** – stanovuje polohu oplocení a objektů TI (přípojkové skříně apod.);
- d) **prostorová regulace** – určuje prostorové vztahy v území (m);
- e) **hlavní stavba** – stavba plnící v rámci pozemku funkci, jež odpovídá hlavnímu, přípustnému, popř. podmíněně přípustnému využití dle územního plánu Rouchovany;
- f) **koeficient zastavitelnosti** - poměr plochy zastavěné budovami a zpevněnými plochami k ploše pozemku (%);
- g) **nadzemní podlaží (NP)** – nadzemní část stavby vymezená dvěma nad sebou následujícími vodorovnými nosnými konstrukcemi o běžné výšce podlaží obytných staveb (cca 3,0 m);
- h) **podkroví** – prostor nad posledním nadzemním podlažím tvořený konstrukcí krovu, popř. dalšími stavebními konstrukcemi (např. vikýře), jimiž není opticky vytvářeno další nadzemní podlaží;
- i) **výšková hladina zástavby** – limitní výška stavby nad upraveným terénem před hlavním vstupem do objektu.
- j) **plochy omezeně zastavitelné** – plochy stavebních pozemků rodinných domů, ve kterých je stanoveno limitní přípustné využití;

Podmínky pro využití řešeného území v rámci vymezených ploch s rozdílným způsobem využití dle Územního plánu Rouchovany se touto územní studií nemění, v rámci účelu a podrobnosti územní studie se podmínky doplňují a zpřesňují:

#### SV - PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - venkovské

##### - **způsob využití ploch:**

- plochy stavebních pozemků RD – preferováno je trvalé bydlení - formou jsou rodinné domy, výrobky plnící funkci stavby pro bydlení se vylučují. Využití ploch bydlení pro funkce specifikované v ÚP Rouchovany jako přípustné nebo podmíněně přípustné se připouští výlučně za podmínky zachování struktury a charakteru zástavby (viz níže). Jakékoliv další členění zastavitelné části pozemku pro účely vymezení dalšího stavebního místa se nepřipouští;
- plochy stavebních pozemků RD omezeně zastavitelné - v uličním prostoru - výlučně pro stavby oplocení (vždy v hranicích pozemků vymezujících uliční prostor), zpevněné plochy, stavby a objekty technické infrastruktury, popř. předstupující konstrukce hlavní stavby, které netvoří hlavní hmotu stavby (např. zastřešení vstupů, přesahy střech, arkýře, balkony apod.);
- plochy stavebních pozemků RD omezeně zastavitelné - v zázemí staveb RD (zahrady) - výlučně pro stavby oplocení (nadzemní stavby se vylučují);
- veřejná prostranství s převahou zpevněných komunikačních ploch - veřejné prostranství s pozemní komunikací, stavbami a trasami technické infrastruktury, urbanistickým mobiliářem a veřejnou zelení;
- veřejná prostranství s převahou ploch zeleně - veřejné prostranství se stavbami a trasami technické infrastruktury, urbanistickým mobiliářem, dětským hřištěm a veřejnou zelení;

##### - **struktura a charakter zástavby:**

- hlavní stavby – zástavba samostatně stojících staveb rodinných domů s jedním nadzemním podlažím (1.NP) a podkrovím (P), výjimečně dvojicemi stavebně souvisejících objektů (dvojdomek, popř. objekty RD související sdruženými garážemi na společné hranici pozemků apod.),
- stavby související s bydlením či bydlení podmiňující, umístěné na pozemku rodinného domu – stavebně přidružené ke stavbě hlavní nebo samostatně stojící (např. objekty hospodářské, garáže, skleníky, bazény, přístřešky)
- orientace staveb - průčelí v souběhu (rovnoběžně) se stavební čarou, popř. hranicí vymezující v příslušném úseku stavebního pozemku uliční prostor,
- zastřešení - střechy nad hlavními hmotami obytných staveb sklonité – sedlové, polovalbové, valbové a jejich kombinace, v ostatních případech (stavby s bydlením související, či bydlení podmiňující, garáže přistavěné, nebo samostatně stojící) - bez specifikace a omezení, orientace hřebenů nebo okapů střech se neurčuje.

##### - **umístování staveb:**

- stavební čára závazná – je určující pro umístění a orientaci průčelí převažující části vnější nosné obvodové konstrukce hlavní stavby RD. V případě hmotového rozčlenění stavby je přípustné umístění převažující části hlavní stavby max. 2,0 m za hranici závazné stavební čáry a konstrukcí netvořících hlavní hmotu stavby max. 1,5 m před závaznou stavební čárou.
- stavební čára limitní – hranice maximálního prostorového dotčení stavebního pozemku nadzemní stavbou s výjimkou oplocení;
- prostorová regulace - určuje prostorové vztahy v území (m) – viz graf. část územní studie.
- stavby na společných hranicích stavebních pozemků RD – přípustné (s výjimkou ploch s omezenou zastavitelností s vlastní přípustnou zastavitelností (viz výše)). Umístění staveb na hranici pozemku se podmiňuje souhlasem vlastníka dotčeného pozemku sousedícího.



- **limity plošné a prostorové:**
  - parcelace (hranice pozemků) – územní studie stanovuje stávající parcelaci (vymezení hranic pozemků) jako závaznou pro dodržení struktury a charakteru zástavby;
  - koeficient zastavitelnosti - poměr plochy zastavěné budovami a zpevněnými plochami k ploše pozemku RD – **Z<sub>pmax</sub> = 60%**. Za zpevněnou plochu je považována také polopropustná povrchová úprava (např. zatravnovací dlažba);
  - podlažnost a výšková hladina zástavby - 1.NP + podkroví, výška hřebene střech max. 9,0 m nad upraveným terénem před hlavním vstupem do RD, podsklepení se nevylučuje;
  - zastřešení - nad hlavní hmotou RD – střechy sklonité - sedlové, nebo modifikace valbových, sklon 30°- 45°, přistavěné nebo samostatně stojící garáže a stavby související s bydlením, či bydlení podmiňující - nestanovuje se;
- **materiálová řešení, barevnost:**
  - tradiční zděné, popř. jiné konstrukční systémy navenek s tradičním vzhledem;
  - omítky - na převažujících plochách fasád hladké či jemně strukturované, barvy přírodní světlé pastelové, obklady dřevěné - výlučně doplňkové;
  - dřevostavby srubového typu a objekty mající charakter výrobku plnicího funkci stavby pro bydlení se vylučují.
- **oplocení stavebních pozemků RD:**
  - v hranicích uličních čar (vymezující veřejný prostor):
    - průhledné (drátěné), zděné neprůhledné, dřevěné poloprůhledné na podezdívce výšky max. 0,8 m, celková výška oplocení max. 1,6 m nad úroveň přilehlého terénu ze strany veřejného prostranství,
    - použití gabionových stěn a průmyslově vyráběných montovaných plošných betonových, plastových nebo plechových dílců a polotovarů se vylučuje;
  - ostatní obvodové v hranicích pozemků a na společných hranicích pozemků rodinných domů:
    - průhledné (drátěné), výška max. 1,8 m nad úroveň přilehlého upraveného terénu,
    - v prostoru mezi uliční a stavební čarou výškově korespondující s výškou oplocení pozemků v uličním prostoru (max. 1,6 m),
    - vymezení zelení (živý plot).
- **odstavování a parkování vozidel** - koeficient odstavných a parkovacích ploch:
  - **KPrd = 2,0** - pro každý RD min. 2 odstavná stání na vlastním pozemku RD (garážová, venkovní);
  - v případě realizace RD obsahující více než 1 b.j. platí: **KPrd = 2,0 + 1 stání / každá další b.j. v RD** (na vlastním pozemku RD);
  - **KPvp = 0,5 + ZTP** - veřejný komunikační prostor obsluhy rodinných domů bude vybaven minimálně devíti (9) odstavnými a parkovacími stáními pro odstavení osobních vozidel na zpevněných plochách (součtově v rámci celé lokality) a jedním odstavným stáním pro vozidlo osoby ZTP.

#### PV - PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Podmínky pro využití vymezených ploch PV ve znění ÚP Rouchovany se touto územní studií nedoplňují ani nezpřesňují.

#### 8. VYHODNOCENÍ SOULADU SE STAVEBNÍM ZÁKONEM A OBECNÝMI POŽADAVKY NA VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ

Územní studie je zpracována a řešena v souladu s ustanoveními Stavebního zákona, zejména s cíli a úkoly územního plánování:

- zhodnocuje řešené území, nenarušuje podmínky udržitelného rozvoje a vytváří předpoklady pro zabezpečení souladu přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v území;
- stanovuje koncepci rozvoje území, posuzuje potřeby změn v území, veřejný zájem, vliv na veřejnou infrastrukturu, stanovuje urbanistické,

architektonické a estetické požadavky na stavby, stanovuje podmínky pro provedení změn v území, stanovuje podmínky pro zadržování a vsakování dešťových vod, rozvíjí sídelní strukturu a vytváří podmínky pro zajištění požadavků civilní ochrany;

- uplatněním poznatků zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování, ekologie a památkové péče a stanovením podmínek pro využití ploch, stanovením plošných a prostorových parametrů a limitů pro zástavbu – v souladu s vyhodnoceným charakterem a strukturou navazujícího území a navazující zástavby – zajišťuje soulad s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území.

Řešení územní studie je v souladu s obecnými požadavky na využívání území:

- vytváří a chrání bezpečně přístupná veřejná prostranství v zastavěném území a v zastavitelných plochách, chrání stávající cesty umožňující bezpečný průchod územím a vytváří nové cesty;
- vymezením pozemků, stanovením podmínek pro jejich využití a umístěním staveb na nich nesnižuje kvalitu prostředí a hodnotu území, řešení je v souladu s hlavním, přípustným, popř. podmíněně přípustným využitím území dle Územního plánu Rouchovany, vymezené území umožňuje využití pro navrhovaný účel a je dopravně napojeno na veřejně přístupné komunikace, pozemky a stavby na nich řeší umístění odstavných a parkovacích stání, nakládání s odpady, vsakování a likvidaci odpadních vod;
- umístění staveb umožňuje jejich napojení na trasy dopravní a technické infrastruktury, jsou splněny požadavky na dopravní obslužnost, parkování a přístup požární techniky;
- rozvodná energetická vedení a vedení elektronických komunikací jsou řešena jako podzemní;
- pro vzájemné odstupy staveb jsou určující prostorové podmínky pro umístění staveb stanovené touto studií a dodržení struktury a charakteru zástavby.

## 9. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ ZADÁNÍ

### 1. Cíle a účel pořízení územní studie

- územní studie prověřuje možnosti využití zastavitelné plochy v souladu s požadavky Územního plánu Rouchovany, respektuje stávající parcelaci a řeší prostorové uspořádání území;
- Územní studie je kvalifikovaným podkladem pro rozhodování o změnách v území;
- územní studie je zpracována osobou oprávněnou k výkonu odborných činností ve výstavbě dle zákona o výkonu autorizovaných architektů a o výkonu autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě – autorizovaným architektem;
- územní studie je zpracována v souladu se Zadáním územní studie (pořizovatel - Městský úřad Třebíč, Odbor rozvoje a územního plánování, oddělení Úřad územního plánování – 03/2021;

### 2. Rozsah řešeného území:

- řešené území je Zadáním územní studie vymezeno dle ÚP Rouchovany v rozsahu zastavitelných ploch Z1.4, Z5.1 a Z5.2;

### 3. Požadavky na obsah řešení územní studie:

- Pro řešené území je vydáno územní rozhodnutí č.j. MUHR/ovZPI2638t19 ze dne 16.12. 2019 a stavební povolení Č. j.: ODKS 51775/20 - SPIS 8514/2020/St ze dne 24.08.2020 a č.j.: OŽP 18333/21 – SPIS 12501/2020/No ze dne 4.3. 2021, jejichž předmětem je povolení stavby „Rouchovany – obytná lokalita Za Plachovýma“ v rozsahu dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství;
- Řešení územní studie vychází z výše uvedených podkladů, stávající parcelace a je invariantním řešením zástavby lokality rodinnými domy;
- Požadavky vyplývající z nadřazené ÚPD – ZÚR Kraje vysočina ve znění Aktualizací 1-6, Územně analytických podkladů ORP Třebíč, Územní studie krajiny ORP Třebíč, ÚP Rouchovany a platné legislativy jsou v rozsahu relevantním pro stanovení způsobu využití ploch a funkčních a prostorových limitů zohledněny;

- územní studie je navržena v souladu s principy udržitelného rozvoje – chrání a respektuje hodnoty a limity území – respektuje charakter a strukturu zástavby v pohledově a polohově souvisejícím území, nenarušuje a doplňuje panorama z pohledově exponovaných směrů, nepředstavuje narušení stávajícího ekosystému, využití území a vlastní řešení nepředstavuje zvýšení zátěží nad míru únosnou v oblastech životního prostředí, ekonomiky a v oblasti sociální, je v souladu s principy stabilizace a zlepšení sídelní struktury a udržení života na venkově, podporuje princip kvality prostředí a sociální soudržnosti, vytváří předpoklady pro minimalizaci materiálové a energetické spotřeby, preferenci obnovitelných zdrojů a recyklaci;
- 4. Požadavky na urbanistickou strukturu a prostorové uspořádání
  - územní studie stanovením prostorových podmínek pro stavby zajišťuje vyvážený soulad s okolní navazující zástavbou;
  - územní studie stanovuje urbanistické a architektonické požadavky na zástavbu, zajišťuje soulad s platnou legislativou, respektuje stávající urbanistickou strukturu v navazujících územích a zajišťuje její vyvážený rozvoj. V rámci podrobných podmínek pro zástavbu určuje přípustné typy staveb, zastřešení a materiálová řešení. V rámci prostorových podmínek určuje podrobné podmínky pro umístování staveb, dále určuje pravidla pro oplocování pozemků a pro dopravu v klidu;
- 5. Požadavky na řešení dopravní a technické infrastruktury
  - územní studie respektuje stanovený způsob dopravní obsluhy zástavby včetně podmínek pro realizaci systému dopravy v klidu;
  - územní studie zohledňuje podmínky využití řešeného území dané stávajícími povoleními - respektuje způsob zásobování vodou, odvádění a likvidace splaškových a dešťových vod, napojení na systém zásobování elektrickou energií, způsob vytápění staveb, systém veřejného osvětlení a koncepci nakládání s odpady;
- 6. Požadavky na formu obsahu textové a grafické části územní studie
  - územní studie obsahuje textovou a grafickou část – v tištěné a digitální formě - obsahově a věcně v souladu s požadavky Zadání – viz str. 5 textové části územní studie;
  - územní studie je opatřena legislativně požadovanými náležitostmi, nezbytnými pro zaevidování územní studie do evidence územně plánovací činnosti.
- 7. Další požadavky
  - územní studie je opatřena podpisem a razítkem autorizované osoby.

Ing. arch. Milan Grygar  
03/2021