

## **Zadání územní studie**

**"LITOHOR – plocha smíšená obytná Z1.2 a plocha  
veřejných prostranství Z4.1"**

## 1. Cíle a účel pořízení územní studie

Hlavním cílem územní studie (dále jen "ÚS") je prověření možnosti využití nově zastavitelné plochy Z 1.2 dle územního plánu obce Litohoř, ze září 2017, který vypracoval **DISprojekt s.r.o.**, Ing. arch. Milan Grygar, s kolektivem, pořizovatelem bylo Městský úřad Moravské Budějovice, Odbor výstavby a územního plánování – Úřad územního plánování, nám. Míru 31, 676 02 Moravské Budějovice.

ÚS je zpracovávána na základě podnětu obce Litohoř. V Kapitole F.1 vymezuje tento územní plán zastavitelné plochy, mezi něž patří i plocha Z1.2. Zastavitelnost této plochy je územním plánem podmíněna zpracováním územní studie.

V ÚS bude řešena zejména urbanistická koncepce řešeného území, napojení na veřejnou infrastrukturu, prostorové uspořádání území včetně zeleně a propojení ploch Z1.1 a Z4.1.

Územní studie bude zpracována jako územně plánovací podklad pro rozhodování v území podle ustanovení §30 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).

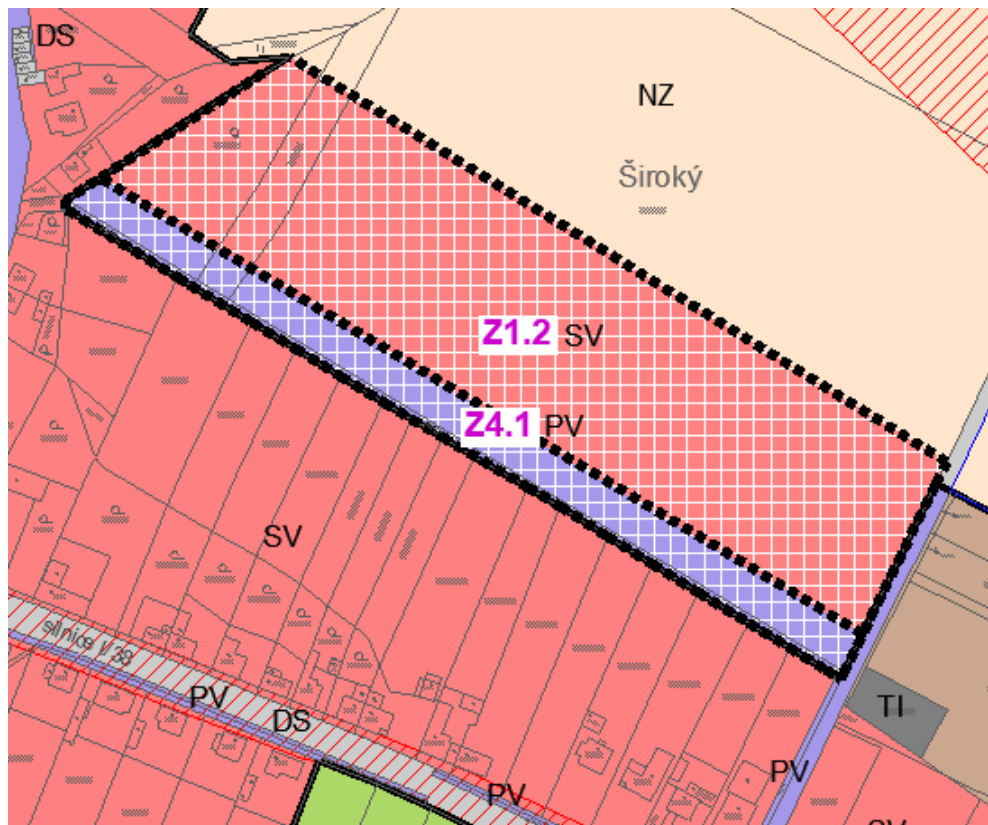
Zpracování ÚS bude zajištěno osobou oprávněnou k výkonu odborných činností ve výstavbě podle zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu autorizovaných architektů a o výkonu autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě.

Územní studie bude zpracována v souladu s tímto zadáním a platným ÚP obce Litohoř, zmíněným výše.

## 2. Rozsah řešeného území

Řešeným územím obsahuje plochu Z1.2 a plochu Z4.1 vymezené v platném ÚP obce Litohoř, plocha Z1.4 je o rozloze 24885 m<sup>2</sup>, plocha Z4.1 je o rozloze 6420 m<sup>2</sup>. Řešené území přímo navazuje na zastavěnou část obce Litohoř. Územní studie bude v nezbytném rozsahu řešit i území mimo vymezené řešené území tak, aby byly zajištěny potřebné návaznosti na okolní zástavbu a infrastrukturu.

Obr. 1 - Výřez z územního plánu obce Litohoř – lokalita Z1.2



Obr. 2 - Řešené území v návaznosti na Litohoř



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

Územním plánem je dáno:

*"Lokalita Z1.2 – plochy smíšené obytné - venkovské*

- východní část obce*
- kapacita: 15 RD*
- dopravní napojení z místní komunikace*
- zábor ZPF*
- částečně převzato z ÚPO Litohoř ve znění Změny č.1*

*Charakter venkovského bydlení zajišťují vymezené plochy smíšené obytné - venkovské (SV) využívané zejména pro bydlení v rodinných domech (včetně domů a usedlostí s hospodářským zázemím), obslužnou sféru a nerušící výrobní činnosti. Územní plán Litohoř navrhuje ve výhledovém období 2016-2036 nárůst počtu obyvatel na 570. Predikovaný počet obyvatel je podpořen demografickým vývojem Litohoře v uplynulém období (zdroj: Český statistický úřad).*

*Lokalita Z4.1 – PV – plochy veřejných prostranství*

- východní část obce*
- dle § 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.*
- do výměry se nezapočítávají pozemní komunikace*

- související se zastavitelnou plochou Z1.2

- zábor ZPF

*Územní plán Litohoř vymezuje veřejné prostranství v souladu s § 34 zákona č. 128/2000 Sb., v platném znění a na základě § 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., v platném znění. Zastavitelné plochy veřejných prostranství Z4.1 a Z4.2 jsou navrženy jako související s vymezenými plochami smíšenými obytnými Z1.2, Z1.5 a Z1.6 v souladu s podmínkou vymezení plochy veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m<sup>2</sup> pro každé 2 hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné. Plochy veřejných prostranství jsou přístupné každému bez omezení a slouží obecnému užívání."*

Územní studie stanoví koncepci prostorového uspořádání území - návaznost na stávající zástavbu, zásady architektonického a urbanistického řešení, umístění a prostorové uspořádání staveb - uliční čáru, stavební čáru, typ zastřešení, maximální (v případě potřeby i minimální) výšku staveb, zásady pro umístování vedlejších staveb, zásady oplocení pozemků, zásady umístování přípojkových skříní, vymezení veřejných prostranství, zásady hospodaření s dešťovou vodou, napojení na stávající veřejnou infrastrukturu.

#### **4. Požadavky na formu obsahu a uspořádání textové a grafické části územní studie**

Textová část bude vyhotovena v nezbytném rozsahu ve formátu \*.doc(x) a \*.pdf. Členění textové části bude následující:

1. Identifikační údaje
2. Účel vymezení územní studie
3. Vymezení řešeného území
4. Limity využití území
5. Návrh řešené lokality
  - a) Výchozí podmínky
  - b) Urbanistická koncepce
  - c) Koncepce veřejné infrastruktury
  - d) Koncepce zelené infrastruktury
6. Podmínky využití a prostorového uspořádání území
7. Vyhodnocení v souladu se stavebním zákonem, obecnými požadavky na využívání území, s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území a s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území.
8. Fotodokumentace stávajícího stavu.
9. Závěr

Grafická část bude zpracována nad katastrální a technickou mapou v měřítku 1:500 ve formátu \*.dgn (nebo \*.dwg, \*.shp) a \*.pdf.

Orientační členění grafické části (v případě potřeby lze upravit, bude dohodnuto na výrobních výborech):

1. Výkres širších vztahů
2. Hlavní výkres – urbanistické řešení (1:500)
3. Zákres urbanistického řešení do ortofotomapy (1:1000)
4. Zákres veřejné infrastruktury a zelené infrastruktury (1:500)
5. Koordinační výkres (1:500)
6. Výkres parcelace a podmínek pro výstavbu, vč. vlastnických vztahů (1:500)