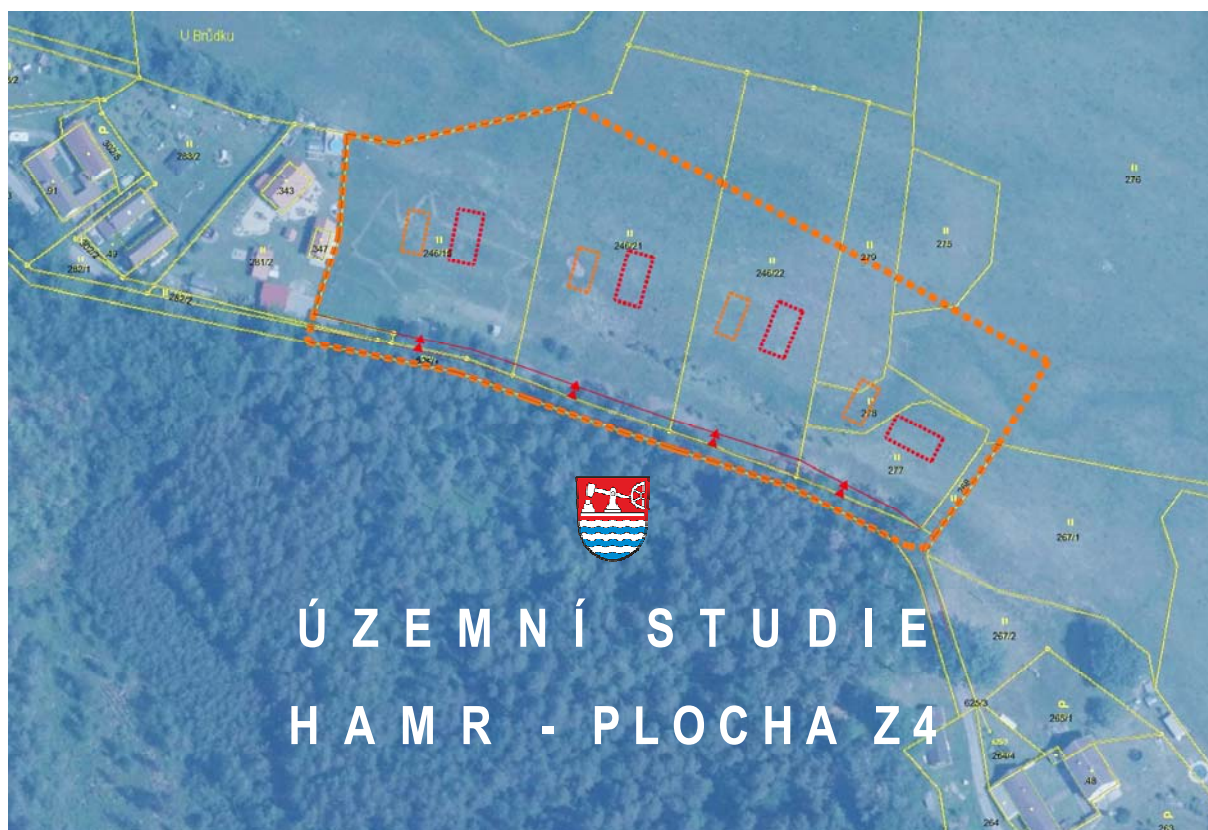




ÚZEMNÍ STUDIE HAMR - PLOCHA Z4

Pořizovatel:

Městský úřad Třeboň

Odbor územního plánování a stavebního řádu

Oddělení územního plánování

Palackého náměstí 46/II

379 01 Třeboň

telefon: 384 342 168

e-mail: lukas.sruc@mesto-trebon.cz

Zpracovatel:

Ing. arch. Milan Hrádek

Smržov 82

379 01 Třeboň

mobil: 606 563 570

e-mail: milan.hradek@email.cz

SRPEN
2021

OBSAH:

1. TEXTOVÁ ČÁST STUDIE	3
1.a. Vymezení řešené plochy	3
1.b. Podmínky pro vymezení a využití pozemků	3
1.c. Druh a účel umísťovaných staveb.....	4
1.d. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury a podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu	4
1.e. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu (například uliční a stavební čáry, podlažnost, výšku zástavby, objemy a tvary zástavby, intenzitu využití pozemků)	5
1.f. Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území.....	7
1.g. Vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, včetně souladu s územním plánem	7
 2. GRAFICKÁ ČÁST ÚZEMNÍ STUDIE	
Č.1 Hlavní výkres	1 : 1 000
Č.2 Výkres dopravní a technické infrastruktury	1 : 1 000
Č.3 Koordinační výkres	1 : 1 000
Č.4 VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ	1 : 5 000
 3. ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍ STUDIE	8
3.a. Údaje o pořízení územní studie	8
3.b. Vyhodnocení souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací.....	8
3.c. Údaje o splnění zadání územní studie	8
3.e. Vyhodnocení souladu se stavebním zákonem a obecnými požadavky na užívání území	9
3.f. Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů a správců inženýrských sítí	9
3.g. Schválení možnosti využití územní studie podle § 25	14

1. TEXTOVÁ ČÁST STUDIE

1.a. Vymezení řešené plochy

Řešená lokalita Z4 se nachází v jihozápadně od obce Hamr. Na jižní straně sousedí s lesními plochami. Celková plocha řešeného území je 1,5 ha. Řešené území představují podle platného územního plánu plochy bydlení venkovské.

1.b. Podmínky pro vymezení a využití pozemků

Požadavky na vymezení pozemků

V rámci řešeného území jsou stanoveny podmínky pro vymezení a využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb a veřejné infrastruktury. Územní studie vymezuje plochy a funkční využití pozemků formou funkční a prostorové regulace.

Návrh urbanistické koncepce, vymezení a využití pozemků vychází ze zadání. V návrhu územní studie jsou zohledněny urbanistické a architektonické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny spolu s požadavky na ochranu přírody a krajiny.

Řešené území bude přístupné ze stávající komunikace napojené na silnici II. třídy. Stavební pozemky jsou děleny na 4 parcely určené pro výstavbu samostatně stojících rodinných domů.

Pozemky jsou vymezeny na základě katastrální mapy.

Přehled funkčních ploch dle Územního plánu

Platný územní plán v rozsahu zájmového území plánu obsahuje tyto funkční plochy:

- plochy bydlení venkovské

Podmínky pro jejich využití jsou stanoveny v územním plánu.

Přehled stávajícího využití území

V současnosti je část řešeného území zemědělsky využívána, je zde zahrada a jsou zde umístěny trasy technické infrastruktury.

1.c. Druh a účel umísťovaných staveb

Navrhovaná zástavba vytvoří stavební pozemky pro 4 samostatně stojící rodinné domy, které navazují na stávající zástavbu situovanou severozápadním směrem. Na jižní straně se nachází lesní plochy.

Je navržen uliční profil s komunikací a plochami veřejné zeleně.

Správa CHKO požaduje objekty rodinných domů i zázemí řešit s protáhlým obdélníkovým půdorysem (drobné doplňkové stavby sloučit s objektem zázemí a garáže) a vyloučit výstavbu betonových deskových plotů, naopak lze doporučit sjednocení oplocení formou např. omítané podezdívky a nevysokých dřevěných planěk. Oplocení do veřejného prostoru pojmout jako „průhledné“ netvořící bariéry, takže opět vyloučit betonové desky, nejvhodnější je opět omítaná podezdívka s plaňkami, nebo jen nízká zídka. Oplocení bude umístěno v rámci plochy bydlení mimo plochy veřejného prostranství. Tímto bude zajištěn odstup zástavby od obslužné komunikace a tedy i volné veřejné prostranství.

Dopravně jsou nově dělené stavební parcely napojeny pomocí obousměrného uličního profilu s výhybnami.

1.d. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury a podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu

Stavby veřejné infrastruktury

Veřejná infrastruktura

Územní studie navrhuje veřejnou infrastrukturu v rozsahu dopravní a technické infrastruktury.

Dopravní infrastruktura:

Dopravní řešení využívá stávající napojení lokality, které je vedeno od křižovatky se silnicí II. třídy k stávajícím objektům hájovny. Po severní straně komunikace je navržen pás veřejné zeleně.

Komunikace je doplněna obratištěm a výhybnou.

V rámci navrženého pásu veřejné zeleně lze v dalším stupni dokumentace po upřesnění sjezdů na stavební parcely uvažovat s umístěním podélných stání – parkoviště pro případné návštěvy.

Odstavování vozidel bude řešeno pouze na vlastních pozemcích.

Technická infrastruktura

Koncepce technické infrastruktury

Technickou infrastrukturu je vhodné v podrobnějších dokumentacích v maximální míře řešit v pozemku navrženého uličního profilu (popř. v souběhu s ním).

Zásobování elektrickou energií

Zásobování elektrickou energií je navrženo napojením na trasu NN.

Přípojkové pilíře NN a HUP budou osazeny až na hranici dělení stavebních parcel (na hranu mezi plochou veřejné zeleně a plochou bydlení).

Plynovod

Podél komunikace prochází stávající trasa plynovodu. Přípojky plynu budou ukončeny hlavními uzávěry v připravených pilířích na hranicích pozemků.

Přípojkové pilíře NN a HUP budou osazeny až na hranici dělení stavebních parcel (na hranu mezi plochou veřejné zeleně a plochou bydlení).

Zásobování pitnou vodou

Koncepce zásobování pitnou vodou pozemků nepřipojených na stávající vodovodní řad bude variantně prodloužením tohoto stávajícího vodovodního řadu nebo samostatným řešením (vrty, studny).

Splašková kanalizace

Splašková kanalizace není v této lokalitě zavedena, obec s její stavbou ani do budoucna nepočítá. Zneškodňování odpadních vod u rodinných domů bude řešeno prioritně přímým čištěním s následným vypouštěním do vod podzemních. Jen v případě technické neproveditelnosti lze odpadní vody akumulovat v bezodtokové jímce (žumpě) s následným vyvážením akumulovaných vod na obecní ČOV.

Dešťová kanalizace

Každý RD bude mít vlastní řešení HDV, to je nádrž cca 5m³ s odtokem do vsaku.

Budou splněny požadavky vyhlášky 501/2006 Sb., především § 21 odstavec 3 – „*Vsakování dešťových vod na pozemcích staveb pro bydlení je splněno [§ 20 odst. 5 písm. c)], jestliže poměr výměry části pozemku schopné vsakování dešťové vody k celkové výměře pozemku činí v případě samostatně stojícího rodinného domu a stavby pro rodinnou rekreaci nejméně 0,4.*“

1.e. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu (například uliční a stavební čáry, podlažnost, výšku zástavby, objemy a tvary zástavby, intenzitu využití pozemků)

Plochy bydlení venkovské**Hlavní využití (převažující účel využití)**

- bydlení

Přípustné využití

- **bydlení** – zejména formou rodinných domů či zemědělských usedlostí s možností odpovídajícího *zázemí* slučitelného s bydlením
- **zeleň** – např. veřejná, izolační, zahrady, sady
- **vodní útvary**
- **dopravní a technická infrastruktura**

Nepřípustné využití

- **obchodní činnosti** – včetně staveb pro obchod mimo podmíněně přípustných
- **využití, které by bylo v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohlo narušit pohodu bydlení a kvalitní prostředí pro bydlení** (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo toto narušení vyvolávat, zejména:
 - výroba a skladování včetně staveb pro výrobu a skladování mimo uvedených jako přípustné, popř. podmíněně přípustné,
 - dále např. myčky, diskotéky, garáže a odstavná a parkovací stání pro nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, autobazary, stavby se shromažďovacím prostorem

Podmínky prostorového uspořádání

Nové stavby musí respektovat výškovou hladinu okolní zástavby a nesmí vytvářet výraznou pohledovou dominantu v území. Celková výška zástavby bude řadově odpovídat stávajícím rodinným domům v okolí. Přípustné jsou pouze volně stojící rodinné domy. Nové řadové domy či bytové domy jsou nepřípustné.

Zastavitelnost stavebního pozemku

Zastavitelnost stavebního pozemku je maximálně 35 %. Pojem zastavitelnost stavebního pozemku definuje intenzitu využití stavebního pozemku jako součet zastavěných ploch všech budov a všech dalších zastavěných ploch na pozemku. Za zastavěné plochy na pozemku se považují zejména plochy nadzemních a podzemních staveb (i když jsou překryty upraveným terénem), odstavná stání vozidel a zpevněné vjezdy do garáží .

Podlažnost

Udává maximální počet nadzemních podlaží s předpokladem konstrukční výšky jednotlivých podlaží do 3,5 m. Stavby mohou mít nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví. Stavby mohou mít i jedno podzemní podlaží.

Střechy

Rodinné domy budou mít sedlovou střechu. Sklon střechy hlavního objektu bude v rozmezí 38° - 45°.

Parkování

Na každém stavebním pozemku je nutno zajistit minimálně dvě parkovací stání pro každou jednotku.

Minimální odstupy domů od sousedních pozemků

Budou splněny požadavky stavebního zákona a prováděcích vyhlášek a dále hranice minimálního odstupu od uličního profilu.

Hranice minimálního odstupu je závazná a objekty rodinných domů a zázemí mohou být umístěny buď za hranicí, nebo na ní, ale nesmí se hranice tzv. „podkročit“

Plochy dopravní infrastruktury

Tyto plochy jsou vymezeny v rámci ploch bydlení venkovské

Hlavní využití:

dopravní a technické infrastruktura určená pro plochy bydlení

Přípustné využití:

- plochy místních komunikací, obslužných účelových komunikací, včetně pozemků, na kterých jsou součástí komunikací, například násypy, zářezy, opěrné zdi, propustky
- veřejná zeleň včetně ochranné a izolační zeleně, aleje a stromořadí a dále pozemky staveb dopravních zařízení a dalšího vybavení, například vymezená odstavná stání a parkovací plochy, cesty pro pěší, cesty pro cyklisty, uliční mobiliář apod.

Nepřípustné využití:

- jiná než hlavní a přípustné využití.

Plochy veřejných prostranství

Tyto plochy jsou vymezeny v rámci ploch bydlení venkovské

Hlavní využití:

- veřejná zeleň

Přípustné využití:

- dopravní a technická infrastruktura
- veřejná zeleň včetně ochranné a izolační zeleně, aleje a stromořadí

Nepřípustné využití:

- nepřípustné je na těchto územích zřizovat a provozovat veškerá zařízení a stavby, která nejsou uvedena jako hlavní a přípustná

1.f. Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

V řešeném území se nenachází prvky ÚSES

Pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL)

V řešeném území se nenacházejí pozemky PUPFL.

Zastavitelná plocha Z4 se nachází v ochranném pásmu lesa. Kritéria k umístění staveb v ochranném pásmu lesa z hlediska zájmů chráněných lesním zákonem jsou v tomto případě vyřešena hranicí minimálního odstupu od uličního profilu, které se nachází 25 m od hranice lesa. Hranice minimálního odstupu je v územní studii závazná a objekty rodinných domů a zázemí mohou být umístěny buď za hranicí nebo na ní, ale nesmí se hranice tzv. „podkročit“. Umístění dopravní a technické infrastruktury blíže jak 25 m od hranice lesa je možné. Bližší podmínky pro umístění staveb ve vzdálenosti do 50 m od lesa orgán státní správy lesů stanoví při územním (stavebním) řízení. Konkrétní umístění staveb bude řešeno v návazné dokumentaci.

Zemědělský půdní fond (ZPF)

V řešeném území se nacházejí pozemky zemědělského půdního fondu. Vynětí ze ZPF bude podrobněji řešeno v navazujících dokumentacích.

1.g. Vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, včetně souladu s územním plánem**Vyhodnocení souladu územní studie s územním plánem obce**

Územní studie rozpracovává podmínky dané územním plánem obce do větší podrobnosti.

Zároveň ověřuje umístění konkrétního návrhu s dodržением funkčních i hmotových regulativů územního plánu.

3. ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

3.a. Údaje o pořízení územní studie

Pořízení Územní studie Hamr – zastavitelné plochy Z4 (dále jen „územní studie“) je uloženo Územním plánem Hamr, který byl vydán zastupitelstvem obce Hamr opatřením obecné povahy dne 11.09.2017 s nabytím účinnosti dne 05.10.2017.

Obsah a způsob zpracování územní studie je proveden na základě Zadání územní studie Hamr – zastavitelná ploch Z4 dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších změn a předpisů (dále jen „stavební zákon“). Zadání bylo předloženo zhotoviteli k vypracování Návrhu územní studie dne 05.03.2021.

V červnu 2021 byl pořizovatel předán návrh pro konzultování z hlediska splnění podmínek obsažených v zadání. Po finálních úpravách a schválení pořizovatelem, byl návrh předán ve formě pro konzultování s dotčenými orgány a veřejností.

Konzultování návrhu územní studie bylo oznámeno dopisem (pod č. j. METR 9263/2021 ŠrLu) dotčeným orgánům a oprávněným investorům dne 14.06.2021. Veřejnost byla informována veřejnou vyhláškou (pod č. j. METR 9266/2021 ŠrLu) ze dne 14.06.2021, která byla zveřejněna na elektronických i kamenných úředních deskách Obecního úřadu Hamr a Městského úřadu Třeboň. Na základě doručených vyjádření s požadavky dotčených orgánů a veřejnosti bylo vypracováno vyhodnocení a návrh územní studie byl upraven.

Následně pořizovatel v souladu se stavebním zákonem schválil možnost využití území studie dle § 25 stavebního zákona a vložil data o studii do evidence územně plánovací činnosti.

3.b. Vyhodnocení souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací

Územní studie je navržena v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky ve znění po aktualizacích č. 1, č. 2, č. 3 a č. 5.

Územní studie je navržena v souladu se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje ve znění 6. a 7. aktualizace (dále jen „ZÚR“). Řešená plocha Z4 se dle ZÚR nachází ve Specifické oblasti nadmístního významu N-SOB 2 - Třeboňsko - Novohradsko, ze které vyplývají zásady pro územně plánovací činnost a rozhodování v území, které jsou územní studií respektovány.

3.c. Údaje o splnění zadání územní studie

Obsah, rozsah, cíle a účel a požadavky pořizovatele byly v územní studii splněny.

3.d. Komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení

Pro lokalitu je navrženo optimální využití území s důrazem na řešení problematiky napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a dále s ohledem na respektování vlastnických vztahů. Z hlediska dopravní infrastruktury jsou navrhovány obratiště a výhybna pro zajištění dopravního komfortu i řešeno parkování v lokalitě. Pro technickou infrastrukturu je navrhováno koncepční řešení s maximálním využitím současných sítí. Pro chybějící technickou infrastrukturu územní studie definuje vhodná řešení. Územní studie vytváří dostatečné množství podmínek pro zajištění kvalitního a sociálního prostředí. Dále je dostatečně dbáno na architektonický a urbanistický charakter zástavby a lokality.

V řešení byl zohledněn odstup navrhované zástavby od lesních ploch a také požadavek Vyhlášky č. 501/2006 Sb., kde nejmenší šířka veřejného prostranství zpřístupňující pozemek rodinného domu s obousměrnou komunikací je stanovena na 8 m.

Územní studie navazuje a vychází z původní územní studie zpracované pro tuto lokalitu Ing. arch. Ludvíkem Loskotem v březnu 2012.

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

Územní studie je zpracována v souladu s požadavky stavebního zákona a vyhlášky č 501/2006 Sb., o využívání území v platném znění.

Pořízení územní studie je podmínkou, kterou ukládá platný územní plán obce Hamr. Územní studie je zpracována na základě zadání územní studie, které určilo obsah, rozsah, cíle a účel zpracování územní studie.

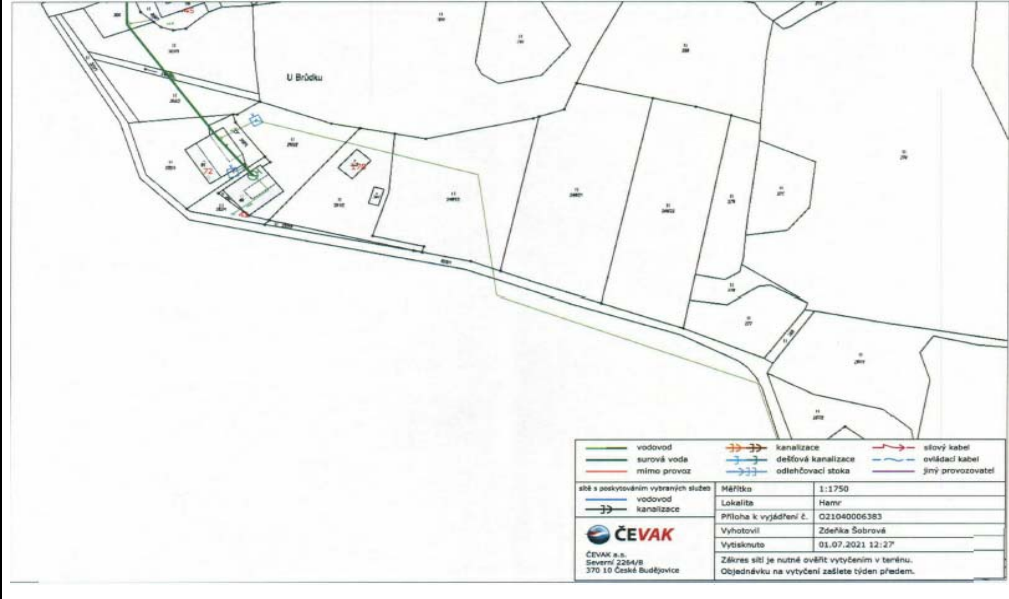
3.f. Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů a správců inženýrských sítí

Navrhované technické i dispoziční řešení bylo během tvorby územní studie konzultováno s dotčenými orgány, správci inženýrských sítí, vlastníky pozemků a veřejností. Ke konzultaci návrhu Územní studie byly doručeny tyto požadavky:

1. Ministerstvo obrany ČR, sekce nakládání s majetkem MO, odbor ochrany územních zájmů Tychonova 1, 160 01 Praha 6	09.07.2021
Odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, Sekce nakládání s majetkem, Ministerstvo obrany , v souladu se zmocněním v § 6 odst. 1 písmeno h) zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o zajišťování obrany ČR“) a zmocněním v § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), jako věcně a místně příslušné ve smyslu zákona o zajišťování obrany ČR, a v souladu s Rozkazem ministra obrany č. 39/2011 - Zabezpečení výkonu působnosti MO ve věcech územního plánování a stavebního řádu, v platném znění, vydává ve smyslu § 30 dle § 4 odst. 2 písm. b) stavebního zákona souhlasné stanovisko k předložené územně plánovací podkladu – územní studie Hamr – zastavitelná plocha Z4 v k.ú. Hamr Odůvodnění: Ministerstvo obrany v souladu se zmocněním v § 6 odst. 1 písmeno h) zákona o zajišťování obrany ČR a zmocněním v § 175 odst. 1 stavebního zákona provedlo po obdržení oznámení pořizovatele územně plánovací dokumentace (dále jen „ÚPD“) vyhodnocení výše uvedeného návrhu z pozice dotčeného orgánu. Dotčený orgán neshledal rozpor mezi návrhem funkčního využití ploch a zájmy MO na zajišťování obrany a bezpečnosti státu a nemá k řešené ÚPD, při dodržení ustanovení § 175 stavebního zákona, připomínky.	Souhlasí bez připomínek.
2. Krajský úřad Jihočeského kraje, odbor OZZL, oddělení ekologie krajiny a NATURA 2000 U Zimního stadionu 1952/2, 370 76 České Budějovice	12.07.2021
Krajský úřad obdržel oznámení konzultování návrhu územní studie Hamr – zastavitelná plocha Z4 s termínem pro uplatnění stanovisek a připomínek do 30 dnů ode dne doručení tohoto oznámení. Krajský úřad po posouzení předložených podkladů na základě dostupných informací v rámci své místní a věcné příslušnosti podle zákona o ochraně přírody a krajiny sděluje následující: [1] – Stanovisko dle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny Celé správní území obce Hamr se nachází na území Chráněné krajinné oblasti (dále jen „CHKO“) Třeboňsko. Na území CHKO a v ochranném pásmu tohoto zvláště chráněného území vykonává státní správu v ochraně přírody a krajiny podle § 78 odst. 1 zákona o ochraně přírody a krajiny správa CHKO, v tomto případě Správa CHKO Třeboňsko. [2] – Stanovisko z hlediska ostatních zájmů chráněných zákonem o ochraně přírody a krajiny Stejně jako v předchozím případě krajský úřad sděluje, že celé správní území obce Hamr se nachází na území CHKO Třeboňsko, kde zdejší orgán ochrany přírody není věcně ani místně příslušný, protože na území CHKO a v ochranném pásmu tohoto zvláště chráněného území vykonává státní správu v ochraně přírody a krajiny podle § 78 odst. 1 o ochraně přírody a krajiny správa CHKO, v tomto případě Správa CHKO Třeboňsko.	

3. Obvodní báňský úřad pro území krajů Plzeňského a Jihočeského Hřimalého 2730/11, 301 00 Plzeň	01.07.2021
Věc : Vyjádření k návrhu územní studie Hamr – zastavitelná plocha Z4 Obvodní báňský úřad v pro území krajů Plzeňského a Jihočeského, v návaznosti na Vaše oznámení o zveřejnění návrhu územní shora uvedeného územní studie uvádí, že jako dotčený orgán státní správy, zajišťující při územně plánovací činnosti ochranu nerostného bohatství ve smyslu § 15 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů, nemá z tohoto titulu k shora uvedenému návrhu zadání žádné námítky ani připomínky.	Souhlasí bez připomínek.
4. Městský úřad Třeboň, odbor životního prostředí Palackého nám. 46/II, 379 01 Třeboň	23.06.2021
Vyjádření a stanovisko k návrhu „Územní studie Hamr - zastavitelná plocha Z4“ Městský úřad Třeboň, odbor životního prostředí, obdržel od Městského úřadu Třeboň, odboru územního plánování a stavebního řádu, Palackého nám. 46, 379 01 Třeboň, žádost o vyjádření a stanovisko k návrhu „Územní studie Hamr - zastavitelná plocha Z4“. Předloženou studii zpracoval Ing. arch. Milan Hrádek, Smržov 82, 379 01 Třeboň v 06/2021. Městský úřad Třeboň, odbor životního prostředí, jako příslušný orgán státní správy životního prostředí, vydává k předloženému návrhu toto vyjádření a stanovisko: 1. Podle § 146 odst. 1 zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech: Z hlediska zájmů chráněných zákonem o odpadech nemáme k územní studii připomínek. 2. Podle zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů: V textové části Územní studie Hamr - zastavitelná plocha Z4 požadujeme na str. 5 nahradit stávající větu u Splaškové kanalizace za větu: „Splašková kanalizace není v této lokalitě zavedena, obec s její stavbou ani do budoucna nepočítá. Zneškodňování odpadních vod u rodinných domů bude řešeno prioritně přímým čištěním s následným vypouštěním do vod podzemních. Jen v případě technické neproveditelnosti lze odpadní vody akumulovat v bezodtokové jímce (žumpě) s následným vyvážením akumulovaných vod na obecní ČOV.“ 3. Podle § 77 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů: Příslušným orgánem k vydání stanoviska je na území CHKO Třeboňsko Agentura ochrany přírody a krajiny - regionální pracoviště Jižní Čechy, oddělení Správa CHKO Třeboňsko, Valy 121, 379 01 Třeboň. 4. Podle § 15 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu (dále ZPF), ve znění pozdějších předpisů: Příslušným orgánem k vydání stanoviska je KÚ Jihočeského kraje, odbor ŽP, zemědělství a lesnictví, U Zimního stadionu 1952/2, 370 76 České Budějovice 5. Podle § 48 zákona č. 289/1995 Sb., lesní zákon, ve znění pozdějších předpisů: Zastavitelná plocha Z4 se nachází v ochranném pásmu lesa. Kritéria k umístění staveb v ochranném pásmu lesa z hlediska zájmů chráněných lesním zákonem jsou v tomto případě vyřešena hranicí minimálního odstupu od uličního profilu, které se nachází dle výkresů 25 m od hranice lesa. Hranice minimálního odstupu je v územní studii závazná a objekty rodinných domů a zázemí mohou být umístěny buď za hranicí nebo na ní, ale nesmí se hranice tzv. „podkročit. Umístění dopravní a technické infrastruktury blíže jak 25 m od hranice lesa je možné. Blížší podmínky pro umístění staveb ve vzdálenosti do 50 m od lesa orgán státní správy lesů stanoví při územním (stavebním) řízení - z tohoto důvodu požadujeme do kapitoly 1.f textové části (Podmínky ochrany hodnot a charakteru území) zařadit informaci, že plocha Z4 se nachází v ochranném pásmu lesa a konkrétní umístění staveb bude řešeno v návazné dokumentaci. 6. Podle zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů: Příslušným orgánem ochrany ovzduší k vydání stanoviska podle ustanovení § 11 odst. 2 písm. a) zákona o ochraně ovzduší k územnímu plánu obce v průběhu jeho pořizování je Krajský úřad Jihočeského kraje, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví, U Zimního stadionu 1952/2, České Budějovice.	Bude upraveno dle požadavku dotčeného orgánu. Bude doplněno dle požadavku dotčeného orgánu.
5. Agentura ochrany přírody a krajiny ČR, správa CHKO Třeboňsko Valy 121, 379 01 Třeboň	12.07.2021
Agentura ochrany přírody a krajiny ČR (dále jen „Agentura“), jako orgán ochrany přírody příslušný podle ust. § 75 odst. 1 písm. e) ve spojení s ust. § 78 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění (dále jen „zákon“), na základě doručeného oznámení o konzultování návrhu Územní studie Hamr – zastavitelná plocha Z4, od jeho pořizovatele Městského úřadu Třeboň, odboru územního plánování a stavebního řádu, oddělení územního plánování, se sídlem Palackého náměstí 46/II, 379 01 Třeboň, došlého dne 14. 6. 2021, vydává v souladu s ust. § 2 odst. 2 písm. g) a § 44a zákona toto sdělení : Předložený návrh Územní studie Hamr – zastavitelná plocha Z4, zpracovaný Ing. arch. Milanem Hrádkem (IČ: 671 57 262), se sídlem podnikání Smržov 82, 379 01 Třeboň, řeší zastavitelnou plochu situovanou západně od	

kompaktního sídla do lokality U Brůdku. <u>Agentura souhlasí s návrhem</u>, který mezi přístupovou komunikací a budoucími stavebními parcelami vymezuje pruh veřejného prostranství (plochy veřejné zeleně). Jelikož toto veřejné prostranství má zůstat volné (např. i pro příležitostné zaparkování automobilů), je nutné v textové části zdůraznit realizování případného oplocení až v rámci plochy bydlení. Stejně tak je nutné doplnit do textové části v pasážích „Zásobování elektrickou energií“ a „Plynovod“, že přípojkové pilíře NN a HUP budou osazeny až na hranici dělení stavebních parcel (na hranu mezi plochou veřejné zeleně a plochou bydlení). Tímto bude zajištěn odstup zástavby od obslužné komunikace a tedy i volné veřejné prostranství.	Bude do textové části doplněné dle požadavků dotčeného orgánu.
6. ČEVAK, a. s. Severní 8/2264, 370 10 České Budějovice	08.07.2021
Hamr, pare. č. 246/15, 246/21 a další - Zastavitelná plocha Z4 (stanovisko provozovatele vodovodu k územní studii) V zájmovém území společnost ČEVAK a.s. pouze vodovod pro veřejnou potřebu. Vodovodní řad PE 90 je ukončený podzemním hydrantem na úrovni pozemku pare. č. 282/1. V příloze Vám posíláme orientační zakres námi provozovaných vodohospodářských sítí. V situaci nemusí být zakresleny všechny vodovodní a kanalizační přípojky, jejich polohu si můžete ověřit dotazem u jejich vlastníků. V lokalitě řešené studií prochází pouze stávající vodovodní přípojka. Potrubí vodovodní přípojky je historicky vedeno přes pozemky řešeného území a je v celé délce (už od napojení na vodovodní řad) ve vlastnictví vlastníků připojovaných nemovitostí. Vzhledem ke stávající legislativě, do budoucna není možné žádné další napojení na tuto stávající sdruženou vodovodní přípojku. V případě záměru napojení jednotlivých nemovitostí umístěných v zastavitelné ploše Z4 na veřejný vodovod, je nutné ve veřejné komunikaci vybudovat potřebnou technickou infrastrukturu – vodovod pro veřejnou potřebu. Vybudování veřejného vodovodu ve veřejné komunikaci je podmínkou pro napojení jednotlivých nemovitostí na rozvodnou vodovodní síť samostatnými přípojkami.	Zpracovatel prověří skutečné vedení přípojky vodovodu. Data zakreslené v návrhu ÚS a data zakreslené ve vyjádření společnosti ČEVAK se podstatně odlišují. Výrazně by mohl tento limit ovlivnit budoucí umístění objektu na pozemku p. č. 246/15. Sdružená vodovodní přípojka není dle vyjádření společnosti ČEVAK možná je tudíž nutné, aby zpracovatel ÚS znovu prověřil koncepci zásobování pitnou vodou, kdy na str. 4 ÚS uvádí, že se v lokalitě počítá s připojením na stávající vodovodní řad. Druhou možností je zásobování vodou samostatným řešením (vrty, studny), což může v případě výstavby 4 studní pro 4 RD výrazně ovlivnit hydrologické poměry v území. Vybudování technické

	infrastruktury (prodloužení vodovodního řádu) je ÚP i ÚS umožněno. Komunikace je ve vlastnictví Lesů ČR. V případě budování záměru prodloužení vodovodního řádu je tedy nutná dohoda s jednotlivými vlastníky dotčených pozemků. Bude řešeno v navazujících řízeních.
--	--

Připomínky veřejnosti:

1. P1	23.06.2021
Část pozemku KN p. č. 281/2, p. č. 282/2 a vodovodní přípojka - Část. pozemku KN p. č. 281/2 slouží jako vjezd k čp. 170, nelze využít jako pás veřejné zeleně (soukromý pozemek) - Průjezd přes pozemek KN p. č. 282/2 se povoluje, za předpokladu, že nedojde k poškození stávajícího oplocení (např. nákladními vozy nebo jakoukoli stavební technikou) - Trasa vodovodní přípojky zakreslená na koordinačním výkresu 03 je ve vlastnictví vlastníků čp. 49 v k. ú. Hamr a zásobuje vodou čp. 170 a čp.49 v k. ú. Hamr. Námitku/připomínku podáváme jako vlastníci KN p. č. 281/2 a 282/2 v k. ú. Hamr a jako odběratelé pitné vody z vodovodní přípojky (podružný odběr)	Zpracovatel zvaží převedení např. na zeleň soukromou nebo bydlení venkovské. Informace může být vzata na vědomí. Konkrétní podmínky jednotlivých vlastníků budou řešeny v navazujících řízeních. Přípojka je uváděna v odlišných datech (ČEVAK jiné údaje). Zpracovatel znovu prověří zakreslenou vodovodní přípojku v návrhu ÚS.
2. P2	01.07.2021
Předmět: Připomínky k Územní studii Hamr - zastavitelná plocha Z4 Dobrý den, předem jsme moc rádi, že se stavební studie pohnula a je ve fázi schvalování. Máme z toho, po těch dlouhých letech, velkou radost. Zároveň máme připomínky k výhybně. Jak jsem již oznámila panu ing. Hrádkovi, máme po celé šířce podél	Zpracovatel prověří

příjezdové cesty (až na úzký vjezd na pozemek), vysázený habr. Z toho důvodu si přejeme výhybnu na jiném místě. Dále pak, pokud budeme stavět, bude náš dům stát na jiném místě, než je od pana ing. Hrádka naplánován, a bude jiným směrem orientován. To by, dle jeho slov, neměl být problém.. Pro jistotu zmiňuji, abychom později neměli žádný problém. Předem vám děkuji za změnu.	nutnost navržené výhybny a její případné přemístění. Územní studií navržené umístění domu v rámci pozemku a stejně tak orientace je pouze orientační a zpracovatelem doporučující. Pokud stavebník splní při návrhu RD všechny prostorové regulativy a umísťovaný RD nepodkročí hranici minimálního odstupu RD od uličního profilu neměl by nastat problém. Posuzováno však bude až na základě konkrétního projektu v rámci navazujících řízeních.
---	--

3. P3	14.07.2021
Vyjádření k Územní studii Hamr- zastavitelná plocha Z4 od vlastníka návrhem dotčených pozemků p.č. 275,276. Je nutno konstatovat, že od počátku absentuje konzultace o možném zcizení mnou vlastněných pozemků, před zadáním studie. Uvítal bych větší míru komunikace.	Územní studie nijak nezcižuje pozemky soukromých vlastníků. Pouze zpřesňuje pozemky a jejich části určené k zastavění v zastavitelné ploše Z4 vymezené v územně plánovací dokumentaci. Pokud se vlastníci dotčených pozemků mezi sebou nedomluví, nebudou moci na předmětném pozemku stavět.

	V rámci projednávání návrh územní studie byl vlastník pozemku pořizovatelem obeslán oznámením, z hlediska pořizování došlo tudíž k nadstandartnímu informování. Komunikaci vlastníků a zpracovatele územní studie si řeší obě strany individuálně, dle svého uvážení.
--	---

3.g. Schválení možnosti využití územní studie podle § 25

Pořizovatel ověřil soulad územní studie s jejím zadáním, soulad s nadřazenou územně plánovací dokumentací a také s Politikou územního rozvoje, soulad se stavebním zákonem a obecnými požadavky na užívání území.

Po konzultování návrhu s dotčenými orgány a veřejností schválil možnost jejího dalšího využití pro rozhodování v území.