

Pořizovatel: **Obecní úřad Sviny**,
Mgr. Zdeněk Kundera,

Objednatel: **Obec Sviny**

ÚZEMNÍ STUDIE US.3 „SVINY – přestavbové plochy jihovýchod“



DISPROJEKT
ARCHITEKTI

ÚZEMNÍ STUDIE

DISprojekt s.r.o.

Havlíčkovo nábreží 37, 674 01 Třebíč

© Ing.arch. M.Grygar 02/2025

mobil 603 522 531

IČO 60715227, DIČ CZ60715227

e-mail: disprojekt@volny.cz

www.disprojekt.cz

Objednatel ÚPP..... **Obec SVINY,**
Sviny 35, 594 51 Sviny

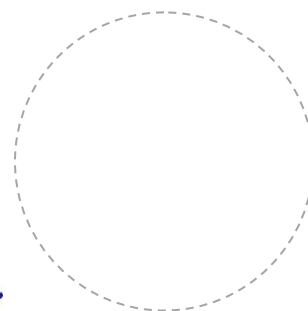
Pořizovatel ÚPP..... **Obecní úřad Sviny,**
se zajištěním fyzické osoby oprávněné k výkonu územně plánovací činnosti

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

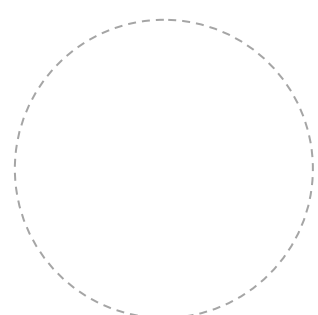
zodpovědný projektant..... **Ing. arch. Milan Grygar**

autorský tým..... Ing. arch. Milan Grygar,
Ing. arch. Petra Hobzová,
Ing. Lukáš Petr

datum zpracování..... **05/2025**

Záznam o účinnosti

Pořizovatel	Obecní úřad Sviny, <i>se zajištěním fyzické osoby oprávněné k výkonu územně plánovací činnosti</i>	
Datum schválení možnosti využití ÚzS pořizovatelem		
Oprávněná úřední osoba pořizovatele	Mgr. Zdeněk Kundera <i>fyzická osoba oprávněná k výkonu územně plánovací činnosti</i>	

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, soulad s územním plánem, limity využití území.....	9
6. Popis a odůvodnění navrhovaného řešení.....	11
7. Podmínky využití a prostorového uspořádání území.....	13
8. Fotodokumentace řešeného území.....	18
9. Vizualizace.....	19
10. Použité materiály	20
11. Reference – workoutové hřiště	23
12. Vyhodnocení souladu s obecnými požadavky na využívání území a se stavebním zákonem, včetně souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území a s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území.....	23
13. Vyhodnocení splnění zadání	24

Grafická část územní studie

1. SITUACE - ŠIRŠÍ VZTAHY (1 : 10 000)
2. SITUACE - MAJETKOPRÁVNÍ VZTAHY (1 : 1 000)
3. SITUACE – URBANISTICKÝ NÁVRH (1 : 1 000)
4. SITUACE - URBANISTICKÝ NÁVRH – ZÁKRES DO LETECKÉHO SNÍMKU (1 : 1 000)
5. SITUACE - DOPRAVNÍ A TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA (1: 1 000)
6. SITUACE - KOORDINAČNÍ VÝKRES (1: 1 000)
7. SITUACE - REGULACE A LIMITY (1: 1 000)

1. ÚVOD	Územní studie je pořizována v souladu s § 67 a § 68 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon. Pořizovatelem územní studie je Obecní úřad Sviny v souladu s § 46 odst. 1 písm. d) stavebního zákona, který vykonává územně plánovací činnost prostřednictvím osoby splňující kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti, které bylo uděleno oprávnění k výkonu územně plánovací činnosti Ministerstvem pro místní rozvoj ve smyslu § 46 odst. 2 písm. c) stavebního zákona, na základě příkazní smlouvy Mgr. Zdeňka Kundery s Obcí Sviny (dále jen „pořizovatel“).
2. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE	Název: Územní studie US.3 „SVINY - přestavbové území jihovýchod“ Místo: soubor parcel nebo jejich částí – viz kap. 4.2. Majetkoprávní vztahy
3. ZÁKLADNÍ ÚDAJE	3.1. VÝCHOZÍ PODKLADY - Zadání Územní studie US.3 (pořizovatel Obecní úřad Sviny, Mgr. Zdeněk Kundera 02/2025) - Územní plán Sviny ve znění Změny č. 2 (nabytí účinnosti dne 28/12 2024) – DISprojekt s.r.o., Třebíč 11/2024; - Urbanistická studie – podklad pro změnu č. 2 ÚP Sviny – DISprojekt s.r.o., Třebíč 02/2024 - katastrální mapa aktuální k datu 5/5 2025; - podklady správců technické infrastruktury. 3.2. DŮVOD POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE - požadavek ÚP Sviny ve znění Změny č. 2; 3.3. ÚČEL A CÍLE ÚZEMNÍ STUDIE Účelem územní studie je získání kvalifikovaného podkladu pro rozhodování v území v souladu s § 67 odst. 2 písm. a) stavebního zákona Cílem územní studie je prověřit možnosti využití ploch, stanovit koncepce a podmínky jejich využití, navrhnout kvalitní urbanistické prostředí a vytvořit podmínky pro hodnotná architektonická řešení staveb. 3.4. PŘEDMĚT ŘEŠENÍ ÚZEMNÍ STUDIE Předmětem řešení územní studie je: - stanovení urbanistické koncepce území, prostorového uspořádání a podmínek pro využití řešeného území; - prověření architektonického a urbanistického působení lokality vůči okolní zástavbě a krajinnému prostředí; - stanovení prostorových regulativů a limitů pro zástavbu; - stanovení vazeb na širší území; - stanovení koncepce veřejné infrastruktury a protieročních opatření; - stanovení podmínek pro rozhodování o změnách využití řešeného území.

**4. VYMEZENÍ A POPIS
ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ****4.1 VYMEZENÍ A POPIS ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ**

Řešená lokalita se nachází v obci Sviny, k.ú. Sviny u Křižanova.

Hranice řešeného území jsou vymezeny stabilizovanou plochou BI – bydlení individuální a přestavbovými plochami P.1, P.2 a P.3 s využitím OV – občanské vybavení veřejné, OS – občanská vybavenost – sport a BI – bydlení individuální. Rozsah řešeného území je vymezen dle ÚP Sviny ve znění Změny č. 2.



Letecký snímek se zákresem řešeného území – CUZK 19/5 2022

Lokalita je situována na jihovýchodním okraji obce Sviny, řešené území je součástí zastavěného území, severní část na zastavěné území navazuje.

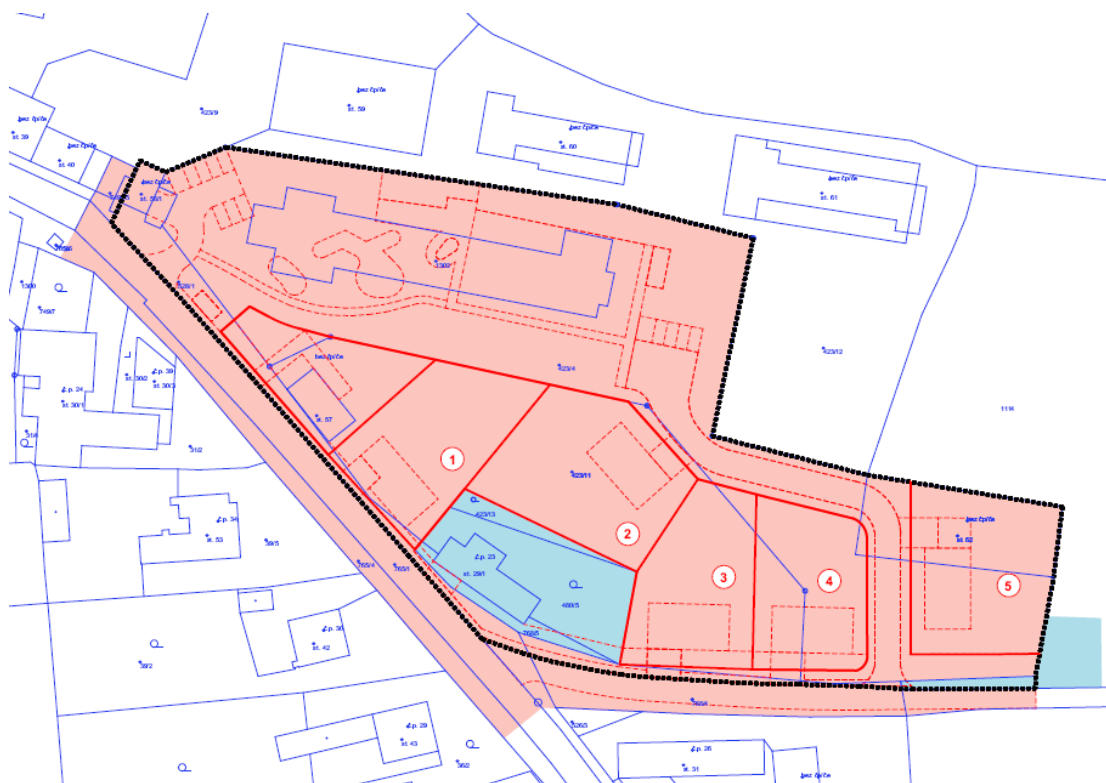
Jihovýchodní část řešené plochy je částečně zastavěna jedním dvoupodlažním rodinným domem, západní část přízemním objektem, který slouží jako sklad obecního majetku a přístřešek pro kontejnery.

Celé území je svažité od jihu k severu v rozmezí 596–591 m n.m. V severní části řešené území přiléhá k zemědělskému areálu, jehož území je v současné době odděleno drátěným plotem.

Z hlediska dopravní přístupnosti lze využít stávající silnici III/36045, která vede podél hranice řešeného území po jihozápadní straně a dále místní obslužnou komunikací podél jižní strany území.

Řešené území je dotčeno stávající trasou technické infrastruktury VN a podzemního kabelového telekomunikačního vedení (ve výkresové dokumentaci zakresleno).

4.2. MAJETKOPRÁVNÍ VZTAHY



mapa KN se zákresem řešeného území – aktuální k datu 5/5 2025

Identifikační údaje POZEMKŮ podle katastru nemovitostí

kraj: Vysočina, obec: Sviny, k.ú. Sviny u Křižanova

p.č.	LV	vlastník	druh pozemku	Výměra poz. (ha)	Výměra v rámci řeš. území (ha)
St. 58/1	1	Obec Sviny	Zast. pl. a nádvoří	0,0101	0,0101
528/1			Ostatní plocha	0,0755	0,0755
423/4				0,5385	0,5385
1302				0,0977	0,0977
423/11				0,3399	0,3399
St. 57				Zast. pl. a nádvoří	0,0100
St. 62			Zast. pl. a nádvoří	0,0661	0,0661
768/4			Ostatní plocha	0,0688	0,0688
1182				0,4793	0,0128
1114				Orná půda	2,3171
423/13	51	Soukromý majitel	Zahrada	0,0097	0,0097
480/5			0,0539	0,0539	
St. 29/1	Zast. pl. a nádvoří		0,0171	0,0171	
1114	27		Orná půda	2,3171	0,0060
Celkem				6,4008	1,3121

5. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

5.1. ŠIRŠÍ DOPRAVNÍ VZTAHY

Komunikace – z hlediska dopravních vazeb je lokalita situována v jihovýchodní okrajové části obce Sviny, prostřednictvím systému navržených místních obslužných komunikací bude napojena na stávající silnici III/36045.

5.2. ŠIRŠÍ VZTAHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Trasy a zařízení dostupných medií (vodovod, splašková kanalizace, kabelové trasy telekomunikačního vedení) se nachází v jihozápadní okrajové poloze řešeného území. Trasa nadzemního vedení VN protíná střed řešeného území (zakresleno ve výkresové dokumentaci).

Zásobování vodou je řešeno z vodojemu VDJ Vídeň napojeného na skupinový vodovod Žďársko – Mostiště.

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 Sviny ve znění Změny č. 2, Územně analytických podkladů ORP Velké Meziříčí a Zásad územního rozvoje Kraje Vysočina ve znění Aktualizací 1-8:

- oblast krajinného typu krajina s předpokládanou vyšší mírou urbanizace (ZÚR Kraje Vysočina ve znění Aktualizací 1-8);
- oblast krajinného rázu Křížanovsko-Bítešsko (ZÚR Kraje Vysočina ve znění Aktualizací 1-8).

Ochranná pásma a limity vyplývající z platné legislativy:

- Respektovat stávající vedení technické infrastruktury a jejich ochranná pásma;
- pásmo radioreléové trasy
- respektovat ochranné pásmo území s archeologickými nálezy kategorie II (předpokládaná území), které částečně zasahuje do řešeného území;
- letecký koridor pro létání v malých a přízemních výškách, ochranné pásmo radiolokačního zařízení výškách, OP nesměrového radiomajáku;

Prostorové limity vyplývající z Územního plánu Sviny v platném znění:

- limitní výška staveb v zastavitelných plochách BI – max. 1-2. NP a podkroví.

5.4. VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚP SVINY VE ZNĚNÍ ZMĚNY Č. 2

Územní studie řeší využití přestavbových ploch P.1, P.2 a P.3 a v rámci širších územních vazeb v nezbytně nutném rozsahu zohledňuje podmínky pro využití souvisejících stabilizovaných ploch.

Vyhodnocení souladu územní studie s ÚP Sviny ve znění Změny č. 2 v rozsahu řešeného území, ve kterém je podkladem pro rozhodování v území:

- rozhodování o změnách v území se řídí "podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití" stanovenými Územním plánem Sviny ve znění Změny č.2;
- v rámci řešeného území se v plochách **BI – bydlení individuální** umísťují:
 - stavby pro bydlení s vyhrazenou zelení, poloveřejnou zelení a oplocením (rodinné domy a stavby nebo zařízení související s bydlením, popř. bydlení podmiňující),
 - veřejná prostranství s převahou ploch pro dopravní a technickou infrastrukturu (stavby a opatření nezbytná k obsluze staveb bydlení dopravní a technickou infrastrukturou),
 - veřejná zeleň;
- v rámci řešeného území se v plochách **OV – občanské vybavení veřejné** umísťují:
 - plochy a koridory dopravní a technické infrastruktury,
 - stavby veřejného a komerčního občanského vybavení,
 - veřejná zeleň;
- v rámci řešeného území se v plochách **OS – občanská vybavenost-sport** umísťují:
 - plochy a koridory dopravní a technické infrastruktury,
 - stavby a zařízení pro rekreaci a sport
 - veřejná zeleň
- územní studie stanovuje způsob dopravní obsluhy objektů, napojení lokality na stávající komunikační síť a technickou infrastrukturu a podmínky pro nakládání s povrchovými vodami;
- územní studie navrhuje odpovídající parcelaci, členění ploch a navrhuje způsob a limity zástavby lokality,

Obecné a specifické podmínky pro využití řešeného území jsou respektovány a účel všech umísťovaných staveb a opatření odpovídá vymezenému hlavnímu účelu využití území dle Územního plánu Sviny ve znění Změny č. 2.

6. POPIS A ODŮVODNĚNÍ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ

6.1. CELKOVÁ URBANISTICKÁ KONCEPCE

Hranice řešeného území

Vnější hranice řešeného území jsou vymezeny hranicemi přestavbových ploch P.1, P.2 a P.3 s využitím OV – občanské vybavení veřejné, OS – občanská vybavenost – sport a BI – bydlení individuální, součástí řešeného území je související stabilizovaná plocha BI – bydlení individuální.



Urbanistická koncepce – zakres do ortofotomapy KN

Urbanistická koncepce

Řešené území je v souladu s ÚP Sviny ve znění změny č. 2 členěno na plochy bydlení, veřejného a komerčního občanského vybavení a občanského vybavení se specifickým využitím (sport a rekreace). Západní část je určena k přestavbě pro účely veřejné a komerčního občanské vybavenosti. V severní části je umístěno sportovní multifunkční hřiště, workoutové a dětské hřiště a související objektová vybavenost zázemí (společenský objekt, šatny, sklad a sociální zázemí). Jižní část vymezuje stavební pozemky rodinných domů o velikosti zajišťující odpovídající komfort individuálního bydlení venkovského typu.

Lokalita je obsluhována dvěma dopravními napojeními – jedním na silnici III/36045 a dalším z místní obslužné komunikace na jihovýchodním okraji lokality.

Vybavenost disponuje odpovídajícím počtem parkovacích a odstavných stání pro osobní vozidla.

6.2. ARCHITEKTONICKÁ KONCEPCE

Strukturu a charakter okolní zástavby představují objekty individuálního bydlení reprezentované vesnickou řadovou a rozptýlenou převážně jednopodlažní zástavbou rodinných domů se sedlovými střechami.

Územní studie stanovuje pro navrhovanou zástavbu samostatně stojících rodinných domů jednotnou jednopodlažní formu s možným využitím podkroví a sedlovými střechami. Orientace staveb a jejich uliční průčelí zhruba sledují průběh komunikačních koridorů.

6.3. KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Veřejná prostranství v rámci řešeného území jsou vymezena primárně jako koridory místních komunikací a pro vedení tras technické infrastruktury, část území je určeno pro dětské, workoutové a multifunkční hřiště se zázemím a veřejnou zelení.

Celková výměra řešeného území činí celkem 1,2072 ha - potřeba vymezení veřejných prostranství ve smyslu požadavku § 15 odst. 5 vyhl. č. 157/2024 Sb. se pro lokalitu neuplatňuje.

6.4. KONCEPCE DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

DOPRAVNÍ A PĚŠÍ KOMUNIKACE

Nově navržené místní obslužné komunikace budou kat. Mo2-5,5/30 - dvoupruhové obousměrné, dopravně zklidněné, omezení rychlosti na 30 km/hod bude řešeno stavebně technickými opatřeními – přejezdovými prahy a dopravním značením.

Zázemí multifukčního hřiště bude propojeno dlážděnou pěší komunikací.

Odstavování vozidel pro potřeby obyvatel rodinných domů musí být zajištěno na vlastních pozemcích rodinných domů (2 stání / 1 byt v RD).

Dopravní obsluha staveb bude řešena bezbariérovými sjezdy dle vyhlášky č. 398/2009 Sb. - o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb.

ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

Obec Sviny má vybudovaný veřejný vodovod. Zásobování vodou je řešeno gravitačně z VDJ Vídeň. Ochrana tras a zařízení na vodovodní síti je stanovena zákonem č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (Zákon o vodovodech a kanalizacích).

Zásobování lokality bude provedeno napojením na stávající vodovodní řad probíhající v ul. prostoru u silnice III/36045 na jihozápadním okraji řešeného území.

Výpočet potřeby vody je orientační, založený na počtu bytů v rodinných domech a jejich uvažované obloženosti (cca 3,5 obyv./byt).

Výpočet potřeby vody:

počet RD / orient. počet obyvatel	5 / 18
uvažovaná spotřeba	36 m ³ / osoba / rok
roční spotřeba celkem	648 m ³

Potřeba požární vody – při zpracování dalších stupňů PD a konkrétní zástavby je zapotřebí provést posouzení dle ČSN 730873 - zásobování požární vodou.

ODKANALIZOVÁNÍ

Splaškové vody – obecní koncepce odvádění splaškových vod je s ohledem na konfiguraci terénu kombinací tlakového a gravitačního systému odkanalizování. Gravitační části budou svedeny do retenční a čerpací jímky v nejnižším místě lokality, odtud bude čerpány do gravitační části na jižním okraji lokality.

Výpočet množství splaškových vod – součtově pro obě lokality:

množství splaškových vod odp. teoretické potřebě vody	648 m ³ / rok
---	--------------------------

Dešťové vody – dešťové vody generované zpevněnými plochami ve veřejném prostoru budou na základě výsledků provedeného hydrogeologického průzkumu přímo vsakovány.

Dešťové vody generované zpevněnými plochami a střechami rodinných domů budou akumulovány, vsakovány, popř. využívány výlučně v rámci pozemků rodinných domů a nebudou z řešeného území odváděny.

ELEKTROROZVODY A DATOVÉ SÍTĚ

Řešené území je přímo dotčeno nadzemní trasou vedení VN 22 kV, která bude v rozsahu dotčení řešeného území zrušena a ukončena na jihovýchodním okraji řešeného území stavbou sloupové trafostanice. V území bude zbudována nová elektrorozvodná kabelová síť napojena z této nové trafostanice. Novostavby budou napojeny samostatnými kabelovými přípojkami.

Využití alternativních zdrojů elektrické energie na solární bázi se nevylučuje, 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 profilech navržených místních obslužných komunikací na samostatných sloupech VO. Svítidla budou běžného uličního a parkového typu.

ZPŮSOB VYTÁPĚNÍ

Zásobování rodinných domů teplem bude přednostně řešeno alternativními způsoby vytápění vyhovujícími platné legislativě. Územní studie distribuční trasy STL plynovodu neřeší.

NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

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

Na okraji řešené lokality se nachází kryté kontejnerové stanoviště na separovaný odpad (SDO).

Stanoviště pro potřeby ukládání TDO (rodinné domy) budou řešena na vlastních pozemcích staveb.

6.5. KONCEPCE ZELENÉ INFRASTRUKTURY

Zeleň v přiměřeném rozsahu doplní uliční prostor a vymezené plochy veřejných prostranství – formou bude výlučně listnatá forma solitérních stromů užitkového nebo okrasného charakteru. Veškeré nezpevněné plochy uličního prostoru a související nezpevněné plochy veřejných prostranství budou zatravněny.

Stávající vzrostlá zeleň, která se nachází ve vymezených plochách veřejného prostranství, bude v maximálně možném rozsahu zachována a chráněna.

Severní okraj řešeného území bude oddělen živým plotem a stromořadím listnatých stromů, který oddělí a opticky zakryje zemědělské objekty nacházející se v sousedství.

Stromořadí ořešáku, které se nachází hned v souběhu u multifunkčního hřiště zůstanou zachovány, kromě jednoho, který zasahuje do návrhu nové místní obslužné komunikace.

V rámci veřejné zeleně v ploše občanské vybavenosti – sport bude rozptýlená výsadba listnatých stromů užitkového, popř. okrasného charakteru, doplňkově s keřovou vegetací. Umístění zeleně dle výkresové dokumentace je orientační.

V zahradách bude preferována realizace užitkové a místním podmínkám odpovídající dřevinné zeleně.

**7. PODMÍNKY
VYUŽITÍ A
PROSTOROVÉHO
USPOŘÁDÁNÍ
ÚZEMÍ**

7.1. PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ (ÚP SVINY ve znění Změny č. 2)

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

BI – PLOCHY bydlení individuální

OV – PLOCHY občanské vybavení veřejné

OS – PLOCHY občanská vybavenost – sport

Rozhodování o využití ploch a o změnách v území se řídí "podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití" stanovenými aktuálně platnou územně plánovací dokumentací – ÚP Sviny ve znění Změny č. 2.

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, nesmí být v tomto území umísťovány a povolovány.

Dosavadní způsob využití území a ploch, který neodpovídá funkčnímu využití dle Územního plánu Sviny ve znění Změny č. 2 je přípustný, pokud nebrání veřejným zájmům a podstatným způsobem nenarušuje urbanistickou koncepci.

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:

- veřejné prostranství** – prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru;
- plochy poloveřejné** – neoplocené části stavebních pozemků RD a OV v ul. prostoru;
- plocha stavebního pozemku – zastavitelná část** - plocha hraničně určená k realizaci hlavní stavby, popř. staveb souvisejících. Využití plochy je limitována polohami závazných a limitních stavebních čar;

- d) **plocha stavebního pozemku – omezeně zastavitelná část v uličním prostoru** – plocha stavebního pozemku v prostoru mezi uličním průčelím stavby (závazná stavební čára) a vnější hranicí stavebního pozemku, ve které je stanoveno limitně přípustné využití;
- e) **stavební čára závazná** – hranice určující polohu a orientaci hlavní hmoty stavby v zastavitelné části pozemku (plochy);
- f) **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);
- g) **uliční čára** – stanovuje polohu hranic, popř. vnějšího oplocení stavebního pozemku vůči veřejnému a poloveřejnému prostranství a polohu objektů TI (přípojkové skříně apod.);
- h) **prostorová regulace** – určuje prostorové vztahy v území (m);
- i) **parcelace** - určuje členění řešeného území na stavební pozemky a orientační polohu společných hranic stavebních pozemků;
- j) **hlavní stavba** – stavba plnící v rámci pozemku funkci, jež odpovídá hlavnímu, přípustnému, popř. podmíněně přípustnému využití dle územního plánu Sviny ve znění změny č. 2;
- k) **koeficient zastavění ($K_{s_{max}}$)** – maximální podíl zastavěné plochy staveb k celkové výměře stavebního pozemku, popř. disponibilních pozemků stavebního záměru v dané ploše s rozdílným způsobem využití (%);
- l) **koeficient zeleně ($K_{z_{min}}$)** – minimální podíl výměry části pozemku schopné vsakování dešťové vody k celkové výměře stavebního pozemku, popř. disponibilních pozemků stavebního záměru v dané ploše s rozdílným způsobem využití (%);
- m) **nadzemní podlaží (NP)** – nadzemní část stavby vymezená dvěma nad sebou následujícími vodorovnými nosnými konstrukcemi o běžné výšce podlaží obytných staveb (cca 3,0 m);
- n) **podkroví** – přístupný a účelově využívaný (k bydlení, práci, skladování, ubytování apod.) vnitřní prostor budovy nad posledním nadzemním podlažím tvořený konstrukcí krovu, popř. dalšími stavebními konstrukcemi (např. vikýře), jimiž není opticky vytvářeno další nadzemní podlaží;
- o) **výšková hladina** – limitní výška stavby nad upraveným terénem před hlavním vstupem do objektu.

Podmínky pro využití řešeného území v rámci vymezených ploch s rozdílným způsobem využití dle Územního plánu Sviny ve znění Změny č. 2 se touto územní studií nemění, v rámci účelu a podrobnosti územní studie se podmínky doplňují a zpřesňují:

(BI) BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ

- **způsob využití ploch:**
 - stavební pozemky rodinných domů (RD) - trvalé bydlení, formou jsou samostatně stojící rodinné domy a stavby nebo zařízení související s bydlením, popř. bydlení podmiňující. Dřevostavby srubového typu, objekty mající charakter výrobku plnícího funkci stavby pro bydlení (např. nespécifikované modulární skladebné systémy kontejnerových typů, mobilní domy apod.) a soubory staveb formy řadové zástavby rodinných domů se vylučují;
 - veřejná prostranství s převahou komunikačních ploch a technickou infrastrukturou - veřejné prostranství s pozemní komunikací, stavbami a trasami technické infrastruktury, urb. mobiliářem a veřejnou zelení;
 - veřejná prostranství s převahou ploch veřejné zeleně;
 - podmíněně přípustné využití ploch - umístování staveb, specifikovaných podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (Územní plán Sviny ve znění Změny č. 2) jako využití přípustné a podmíněně přípustné, se připouští za podmínky zachování struktury a charakteru zástavby;
- **struktura a charakter zástavby** – územní studie stanovuje respektovat charakter a strukturu zástavby jako specifický požadavek pro udržení urbanisticko-architektonického charakteru lokality:
 - stavby rodinných domů soudobého výrazu čerpající z tradiční architektury vesnice;
 - půdorysně elementární jednopodlažní stavby rodinných domů, s možným využitím podkroví a podsklepením;

- stavby s bydlením související či bydlení podmiňující – v souladu s platnou legislativou + max. 1 stavba pro podnikatelskou činnost do 40 m²;
- garážová stání vestavěná (jako součást hlavní stavby RD), nebo přistavěná (i ve formě přístřešku);
- orientace hlavních staveb – v postavení respektujícím polohu hlavních stavebních čar - viz grafická část dokumentace;
- střechy nad převažujícím objemem hmoty hlavní stavby budou sedlové se symetrickým sklonem střešních ploch, sklon 35-45°. Způsob zastřešení konstrukcí „rozšiřujících“ půdorys stavby hlavní (např. majících charakter přístavby) a staveb a opatření, která nevyžadují povolení, se neurčuje. Realizace vikýřů ve střešních rovinách je přípustná, pokud jimi není opticky vytvářeno další nadzemní podlaží – šířka čel vikýřů součtově nepřesáhne 40% délky okapní hrany střešní plochy;
- výrobky plnící funkci stavby pro bydlení se nepřipouští;
- **umísťování staveb:**
 - plocha stavebního pozemku RD – zastavitelná část - hlavní stavbu a stavby s bydlením související, či bydlení podmiňující lze umístit výlučně v rozsahu zastavitelné části plochy stavebního pozemku RD;
 - plocha stavebního pozemku RD – omezeně zastavitelná část – je určena výlučně pro stavby oplocení, zpevněné plochy, stavby a zařízení technické infrastruktury (do oplocení vestavěné přípojkové skříně apod.) a předstupující stavební konstrukce, které netvoří hlavní hmotu stavby (např. zastřešení vstupů, přesahy střech, přístupová schodiště, rampy apod.);
 - stavební čára závazná – určuje základní polohu průčelí převažující části hlavní stavby RD s výjimkou předstupujících konstrukcí, které netvoří hlavní hmotu stavby (např. zastřešení vstupů, přesahy střech apod.). Poloha stavební čáry závazné se určuje ve vzdálenosti 4,0 m od vnější hranice stavebního pozemku (viz grafická část ÚZS) s možnou modifikací + 1,0 m směrem do hloubky pozemku. Současně se určuje – vzdálenost garážových vrat od uliční čáry musí být min. 5,5 m.
 - stavební čára limitní – určuje limitně hraniční polohu umístění nadzemní části stavby RD s výjimkou předstupujících konstrukcí, které netvoří hlavní hmotu stavby (např. zastřešení vstupů, přesahy střech apod.), oplocení a objektů technické infrastruktury;
 - uliční čára – stanovuje polohu oplocení v uličním prostoru a objektů technické infrastruktury (přípojkové skříně apod.).
 - vzdálenost rodinných domů od společných hranic pozemků staveb rodinných domů – dle platné legislativy;
 - další členění pozemků pro realizaci staveb rodinných domů v tzv. „druhé řadě“ je nepřípustné (na každém stavebním pozemku lze realizovat výlučně jednu hlavní stavbu RD);
 - prostorová regulace – určuje prostorové vztahy v území (m) – viz graf. část dokumentace.
- **limity plošné a prostorové:**
 - parcelace (hranice pozemků) – počet pozemků a poloha společných hranic pozemků RD je stanovena orientačně.
 - koeficient zastavění - $K_{S_{max}} = 40 \%$;
 - koeficient zeleně – $K_{Z_{min}} = 50 \%$;
 - podlažnost a výšková hladina zástavby
 - 1.NP + podkroví;
 - výška hřebene střech max. 9,0 m nad upraveným terénem před hlavním vstupem;
 - výška nadezdívky podkroví – max. 1,2 m nad úrovní čisté podlahy podkroví;
 - podsklepení se připouští;
 - zastřešení:
 - nad převažujícím objemem hmoty hlavní stavby - střechy sedlové se symetrickým sklonem střešních ploch 35°-45°;
 - zastřešení převažujícího objemu hmoty hlavní stavby jinými typy střech se vylučuje (mansardové, pultové, stanové, obloukové apod.);
 - způsob zastřešení konstrukcí „rozšiřujících“ půdorys stavby hlavní (např. majících charakter přístavby) a staveb a opatření, která nevyžadují povolení se neurčuje;

- realizace vikýřů ve střešních rovinách je přípustná, pokud jimi není opticky vytvářeno další nadzemní podlaží – šířka čel vikýřů součtově nepřesáhne 40% délky okapní hrany střešní plochy;
- doporučená orientace hřebenů střech hlavních částí staveb RD vůči uličnímu prostoru - v postavení kolmém nebo shodném s orientací závazných stavebních čar.
- **materiálová řešení, barevnost**
 - tradiční zděné, popř. jiné konstrukční systémy navenek s tradičním vzhledem, doplňkově s dřevěnými obklady, barvy přírodní světlé pastelové,
 - krytiny střech – neurčuje se,
 - dřevostavby srubového typu a objekty mající charakter výrobku plnicího funkci stavby pro bydlení se vylučují (např. nespecifikované modulární skladebné systémy kontejnerových typů, mobilní domy apod.).
- **oplocení:**
 - v hranicích uličních čar a na společných hranicích stavebních pozemků RD v uličním prostoru (v rámci ploch omezeně zastavitelných):
 - celková výška max. 1,2 m nad úroveň přilehlého terénu ze strany veřejného prostranství,
 - průhledné (drátěné), poloprůhledné (dřevěné) na podezdívce výšky max. 0,3 m,
 - bez oplocení, popř. oplocení zelení,
 - použití gabionových zdí a průmyslově vyráběných montovaných plošných betonových, plastových nebo plechových dílců a polotovarů se vylučuje;
 - na společných hranicích stavebních pozemků RD (za stavební čarou hlavní):
 - výška max. 1,8 m nad úroveň přilehlého upraveného terénu,
 - průhledné alt. poloprůhledné,
 - neprůhledné zděné, montované betonové, dřevěné,
 - použití průmyslově vyráběných stěnových a plošných plastových, ocelových a plechových montovaných dílců se vylučuje.
 - ostatní obvodové v hranicích stavebních pozemků RD:
 - výška max. 1,8 m nad úroveň přilehlého upraveného terénu,
 - průhledné (drátěné), popř. poloprůhledné (dřevěné vertikální plotovky), bez podezdívky.
- **opěrné zdi a terénní úpravy**
 - opěrné zdi na stavebních pozemcích RD jsou přípustné do max. 1,0 m výšky viditelného vzdušného líce,
 - terénní úpravy jsou přípustné do max. 1,3 m rozdílu mezi stávající a upravenou úrovní terénu.
- **odstavování a parkování vozidel** - koeficient odst. a parkovacích ploch:
 - rodinné domy:
 - $Kp_{rd} = 2,0 / 1 \text{ b.j.}$ - pro každý rodinný dům min. 2 odstavná stání na vlastním pozemku rodinného domu (garážová, venkovní);
 - v případě realizace rodinného domu obsahujícího více než 1 b.j. platí: $Kp_{rd} = 2,0 + 1 \text{ stání} / \text{každá další b.j. v rodinném domě}$ (na vlastním pozemku rodinného domu);

(OV) OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ

- **způsob využití ploch:**
 - stavební pozemky veřejného občanského vybavení – administrativní a komerční objekty, objekty související se správou obce a veřejnou dopravou. Formou jsou jednopodlažní stavby a zařízení související s veřejným občanským vybavením (administrativa, obchod, sklady, přístřešky odpadového hospodářství apod.);
 - veřejná prostranství s převahou komunikačních ploch a technickou infrastrukturou - veřejné prostranství s pozemní komunikací, stavbami a trasami technické infrastruktury, urbanistickým mobiliárem a veřejnou zelení;

- veřejná prostranství s převahou ploch veřejné zeleně;
- podmíněně přípustné využití ploch - umístování staveb, specifikovaných podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (Územní plán Sviný ve znění Změny č. 2) jako využití přípustné a podmíněně přípustné, se připouští výlučně za podmínky zachování struktury a charakteru zástavby;
- **struktura a charakter zástavby** – územní studie stanovuje respektovat charakter a strukturu zástavby jako specifický požadavek pro udržení urbanisticko-architektonického charakteru lokality:
 - stavby soudobého výrazu čerpající z tradiční architektury vesnice, jednopodlažní s možným využitím podkroví a podsklepením;
 - střechy nad převažujícím objemem hmoty hlavní stavby budou sedlové se symetrickým sklonem střešních ploch, sklon 35-45°.
 - přístřešky;
- **umístování staveb:**
 - plocha stavebního pozemku – zastavitelná část - hlavní stavbu a stavby související lze umístit výlučně v rozsahu zastavitelné části plochy stavebního pozemku;
 - plocha stavebního pozemku – omezeně zastavitelná část – je určena výlučně pro stavby oplocení, zpevněné plochy, stavby a zařízení technické infrastruktury;
 - stavební čára závazná – určuje základní polohu průčelí převažující části hlavní stavby s výjimkou předstupujících konstrukcí, které netvoří hlavní hmotu stavby (např. zastřešení vstupů, přesahy střech apod.).
 - uliční čára – stanovuje polohu oplocení v uličním prostoru a objektů technické infrastruktury (přípojkové skříně apod.).
- **limity plošné a prostorové:**
 - podlažnost a výšková hladina zástavby
 - 1.NP + podkroví;
 - výška hřebene střech max. 9,0 m nad upraveným terénem před hlavním vstupem;
 - výška nadezdívky podkroví – max. 1,2 m nad úrovní čisté podlahy podkroví;
 - podsklepení se připouští;
 - zastřešení:
 - nad převažujícím objemem hmoty hlavní stavby - střechy sedlové se symetrickým sklonem střešních ploch 35°-45°;
- **materiálová řešení, barevnost**
 - tradiční zděné, popř. jiné konstrukční systémy navenek s tradičním vzhledem, doplňkově s dřevěnými obklady, barvy přírodní světlé pastelové,
 - krytiny střech – neurčuje se,
- **oplocení:**
 - v hranicích uličních čar a na společných hranicích stavebních pozemků v uličním prostoru (v rámci ploch omezeně zastavitelných):
 - celková výška max. 1,2 m nad úrovní přilehlého terénu ze strany veřejného prostranství,
 - průhledné (drátěné), poloprůhledné (dřevěné) na podezdívce výšky max. 0,3 m,
 - bez oplocení, popř. oplocení zelení,
 - použití gabionových zdí a průmyslově vyráběných montovaných plošných betonových, plastových nebo plechových dílců a polotovarů se vylučuje;
 - ostatní obvodové v hranicích stavebních pozemků:
 - výška max. 1,8 m nad úrovní přilehlého upraveného terénu,
 - průhledné (drátěné), popř. poloprůhledné (dřevěné vertikální plotovky), bez podezdívky.

(OS) OBČANSKÁ VYBAVENOST - SPORT

- **způsob využití ploch:**
 - stavby a zařízení sportovního občanského vybavení – dětská a sportovní rekreační hřiště a objekty souvisejícího vybavení (sklady, společenské prostory, hygienická zařízení a šatny;
 - veřejná prostranství s převahou komunikačních ploch a technickou infrastrukturou - veřejné prostranství s pozemní komunikací, stavbami a trasami technické infrastruktury, urbanistickým mobiliárem a veřejnou zelení;
 - veřejná prostranství s převahou ploch veřejné zeleně;

**8. FOTODOKUMENTACE
ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ**

Ortofoto (letecký snímek obce Sviny – portál Mapy.cz 2022)



Letecký snímek – pohled od jihozápadu

9. VIZUALIZACE



Letecký snímek – pohled od jihozápadu – doplnění návrhu územní studie



Letecký snímek řešeného území od jihozápadu



Letecký snímek řešeného území od severovýchodu



Pohled od obecního úřadu na workoutové a dětské hřiště



Pohled na multifunkční hřiště

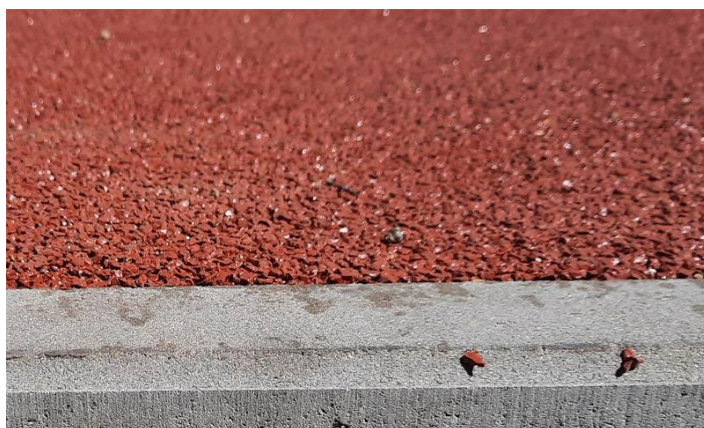
10. POUŽITÉ MATERIÁLY



Parkovací stání
Dlažba betonová červená 100/200/60 mm



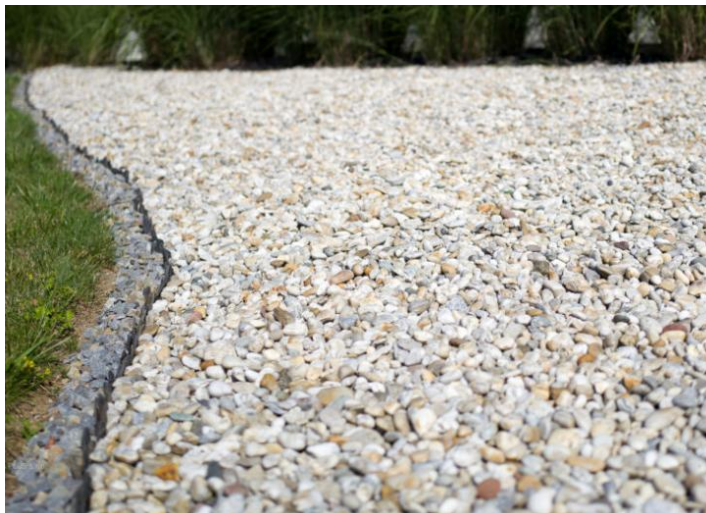
Pochozí plochy
Chodníky v souběhu se silnicemi – dlažba betonová šedá 200/200/60(80) mm



Povrch multifukčního hřiště (dopadové plochy)
Litý polyuretan – elastic EPDM – cihlová červená RAL 3016



Povrch multifukčního hřiště (dopadové plochy)
Litý polyuretan – elastic EPDM – cihlová červená RAL 7038



Povrch dětského hřiště
Oblázky modro-bílé, frakce 3/4 mm



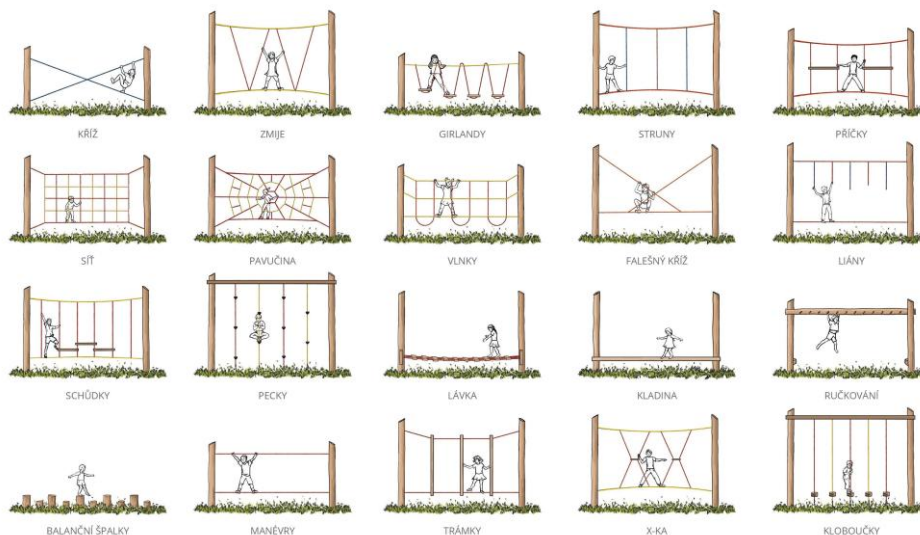
Nájezdy k rodinným domům
Žulové dlažební kostky 100/100/100 mm



Pochozí plochy u multifukčního hřiště
Dlažba betonová hladká přírodní 400/400/40 mm

11. REFERENCE WORKOUTOVÉ HŘIŠTĚ

SEZNAM PŘEKÁŽEK TYPOVÝCH SESTAV



Nízké lanové překážky

12. 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 krajinou 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 přípustným využitím území dle Územního plánu Sviny ve znění změny č. 2, 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;

13. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ ZADÁNÍ

- splňuje podmínku nejmenší šířky veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemky rodinných domů (min. 8,0 m);
- 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.

Cíle a účel územní studie

- urbanistická koncepce vymezuje zastavitelné plochy ve vazbě na zastavěné území a tvoří s ním kompaktní celek. Řeší uspořádání funkčních složek, včetně prostorového uspořádání území a veřejné infrastruktury;
- územní studie je kvalifikovaným podkladem pro rozhodování v území a pro stanovení postupu při zástavbě lokality s ohledem na limity a ochranu hodnot 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;
- koncepce územního rozvoje byla zpracována ve variantách, kterými byla prověřována intenzita využití zastavitelných ploch, potřeba vymezení nových zastavitelných ploch, popř. zrušení vymezených zastavitelných ploch – a to v rámci předchozí urbanistické studie, která byla podkladem pro změnu č. 2 ÚP Sviny. Koncepce byla projednána, na základě přijatého řešení byla zpracována do vlastní změny ÚP.

2. Vymezení řešeného území:

- Řešené území je vymezeno v rozsahu, ve kterém je v ÚP Sviny ve znění Změny č. 2 podmíněno zpracováním a zaevidováním územní studie;

3. Požadavky na urb. řešení a na umístění a prostorové uspořádání staveb

- územní studie je navržena v souladu s principy udržitelného rozvoje – chrání a respektuje hodnoty a limity území, 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;
- územní studie parcelací a podmínkami pro zástavbu vymezuje veřejné a soukromé prostory;
- územní studie, s ohledem na limity omezující využitelnost ploch pro zástavbu, optimalizuje počet a velikost jednotlivých pozemků rodinných domků, stanovuje způsob a maximální intenzitu zastavění, se zřetelem na ochranu hodnot území a vytváření příznivého životního prostředí stanovuje použitím limitů koncepci prostorové organizace území (stavební, uliční a limitní čáry, poloha a limitní výška staveb, typy, sklony a orientace střech, pravidla pro oplocování pozemků a pro dopravu v klidu);
- územní studie zohledňuje podmínky využití řešeného území dané stávající technickou infrastrukturou – navrhuje a stanovuje způsob zásobování vodou, odvádění a likvidaci splaškových a dešťových vod, napojení na systém zásobování elektrickou energií a systém veřejného osvětlení;
- navržené řešení zajišťuje návaznost na zastavěné území, stanovením podmínek pro umístění staveb a vymezením závazných stavebních, uličních a limitních čar je zajištěna kompaktnost zástavby a spolu s určeným typem oplocení plynulý přechod nezastavěných částí pozemků do krajiny.
- v rámci navrženého prostorového uspořádání veřejného uličního prostoru (se zohledněním požadavků na prostorové a technické uspořádání staveb dopravní a technické infrastruktury), optimalizuje umístění nezbytné veřejné zeleně a stanovuje způsob jejího užití;

4. Požadavky na obsah a formu zpracování územní studie

- územní studie obsahuje textovou a grafickou část – v tištěné a digitální formě - obsahově a věcně v přiměřeném souladu s požadavky zadání ÚS;
- územní studie je opatřena podpisem a razítkem autorizované osoby a dalšími legislativně požadovanými náležitostmi, nezbytnými pro zaevidování územní studie do národního geoportálu územního plánování.

5. Další požadavky

- územní studie byla v koncepčních variantách konzultována a v rámci výrobního výboru projednána se zástupci pořizovatele, zadavatele a zpracovatele.

Ing.arch. Milan Grygar
Ing.arch. Petra Hobzová
Ing. Petr Lukáš
05/2025