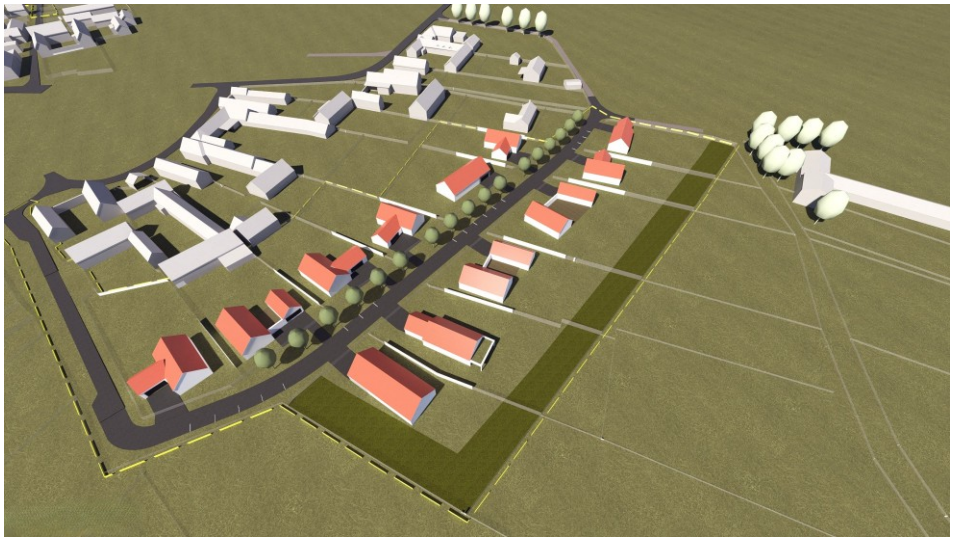
ÚZEMNÍ STUDIE FRAHELŽ
– zastavitelná plocha Z.1

textová část



ŘÍJEN 2026

Možnost využití Územní studie schválena dne 20.11.2026

Ing. Veronika Brchaňová
Digitálně podepsal Ing. Veronika Brchaňová
Datum: 2026.11.19 13:22:29 +01'00'

Petr Malecha
Digitálně podepsal Petr Malecha
Datum: 2026.11.19 14:12:52 +01'00'

AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT PRO OBOR ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ
ING. ARCH. JAROSLAV POLÁČEK
ČKA 03 253
ČESKÁ REPUBLIKA

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI

1. Identifikační a úvodní údaje

Identifikační údaje
Úkol územní studie
Vymezení řešeného území
Výchozí podklady

2. Rozbor stávajícího stavu

Širší vztahy
Územní plán
Popis stávajícího území
Vlastnictví
Geologie

3. Návrh

Urbanistická koncepce
Využití území
Návrh dopravní a technické infrastruktury
Doprava
Technická infrastruktura
Vodoteče
Kanalizace splašková
Kanalizace dešťová
Vodovod
Plynovod
Elektrická energie
Veřejné osvětlení
Sdělovací vedení

4. Regulativy

a) Využití pozemků a regulativy územního plánu
b) Druh staveb
c) Prostorové regulativy staveb

1. Identifikační a úvodní údaje

Identifikační údaje

Název:	ÚZEMNÍ STUDIE FRAHELŽ – ZASTAVITELNÁ PLOCHA Z.1
Charakter dokumentu:	územně plánovací podklad - územní studie zpracovaný na základě Zadání – ÚZEMNÍ STUDIE FRAHELŽ – ZASTAVITELNÁ PLOCHA Z.1
Lokalita:	nezastavěné území severní části Frahelže. Dle územního plánu Frahelž: zastavěné území – část plochy SV, zastavitelná plocha Z.1, plochy SV.1,PU.1. ZZ.2
Objednatel :	Obec Frahelž
Zpracovatel:	Ing. Vlastimil Smítka, Vlastiboř 21, 392 01, tel. 773 638 043
Vypracoval:	Ing. arch. Jaroslav Poláček projektová činnost v investiční výstavbě Popice 47, 669 02 Znojmo tel. 776 660 363 jaroslav.polacek@a-projekt.cz
Autorizace:	Ing. arch. Jaroslav Poláček autorizovaný architekt pro obor územní plánování autorizovaný architekt pro obor pozemní stavby ČKA 03 253

Zadání územní studie

Územní studie byla zpracována na základě dokumentu Zadání – Územní studie Frahelž – zastavitelná plocha Z.1. Územní studie navazuje na územní plán, navrhuje urbanistickou koncepci a stanovuje podrobnější regulativy výstavby RD. Navrhuje koncepci veřejné infrastruktury, určuje trasy vedení inž. sítí, upozorňuje na problémy území. Podrobnější technické řešení dopravy a inženýrských sítí, výpočet kapacit, profily, způsob napojení apod. budou řešeny v navazujících projektových dokumentacích.

Vymezení řešeného území

Území je vymezeno:

- ze severu polnostmi a dále výrobním zemědělským areálem
- z východu – polnostmi
- z jihu původní a novodobou zástavbou RD, nejčastěji otočenou k řešenému území zahradami
- ze západu - polnostmi

Rozloha řešeného území je cca 2,0 ha.

Výchozí podklady

- DKM (01/2026)
- ÚAP – 01/2026
- ortofotomapa území
- územní plán Frahelž (odp. proj. Ing. Vlastimil Smítka, 08/2025)

Upozornění: podkladem pro zpracování územní studie nebylo geodetické zaměření: polohopis a výškopis. Tomuto faktu odpovídá i detail zpracování této územní studie.

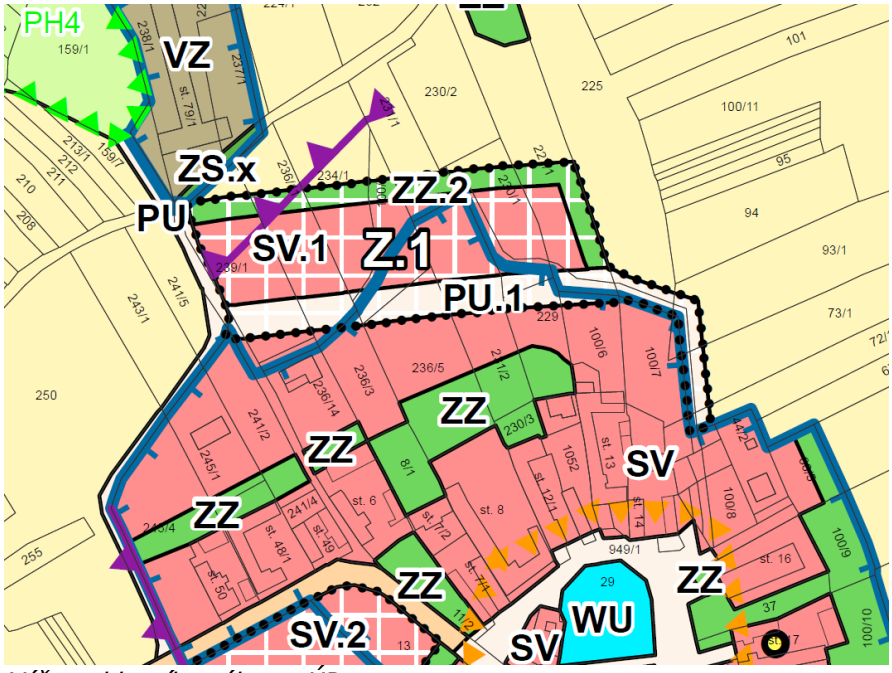
2. Rozbor stávajícího stavu

Širší vztahy

Z hlediska krajiny se jedná o rovinatý terén Třeboňské pánve, zde o úval řeky Lužnice. Území se nachází na severním okraji zástavby Frahelže, dále v okolí jsou polnosti a trvalé travní porosty. Území je dopravně přístupné ze stávajících místních komunikací – od západu a od jihu. Navrhovaná komunikace v navrhované ulici je zokruhuje. Území je téměř rovina, téměř neznatelně se svažující na východ k řece Lužnici. Územím probíhá nová splašková kanalizace, odvádějící splaškové vody ze SZ části Frahelže.
Stavby, vzrostlá zeleň se v území nenachází.

Územní plán

Obec má zpracován platný Územní plán (ÚP). Řešené území zde navrhuje zastavitelnou plochu Z.1, kde je rozhodování v území podmíněno pořízením územní studie. Zastavitelná plocha je vzhledem k plochám s rozdílným způsobem využití dále členěna na návrhové plochy: SV.1, ZZ.2 a PU.1. Dále je součástí řešeného území i navazující část zastavěného území obsahující plochy s rozdílných způsobem využití SV a ZZ.



Výřez z hlavního výkresu ÚP

K plochám s rozdílným způsobem využití jsou územním plánem stanoveny podmínky, které jsou dále do této územní studie zapracovány. Návrh územní studie je v souladu s platným územním plánem.

Popis stávajícího území

V současnosti se jedná o ornou půdu, v jíž je již historicky zčásti založena síť komunikací. Územím je vedena novodobá splašková kanalizace, která předjímá trasu nově navrhované ulice.
V jihozápadní části lokality se již v současnosti nachází jeden novodobý RD s oplocenou zahradou. Dále na východ se nachází v zastavěném další záhumení zahrady, kde jsou navrhovány taktéž rodinné domy.

Vlastnictví

Pozemky včetně většiny cest jsou v soukromém vlastnictví. Tato územní studie dává návod, jak pozemkové hranice změnit, aby se s polností mohlo stát plnohodnotné udržitelné zastavěné území.



Vlastnictví obce vyznačeno modře

Geologie

Není známo, že by v řešené lokalitě byl proveden inženýrsko-geologický a hydrogeologický průzkum.
Koncepce navrhovaných veřejných ploch a rozdělení pozemků budou umožňovat odvod a zásak dešťových vod.
V rámci přípravných prací na dopravní a technické infrastruktuře doporučujeme provést inženýrskogeologický a hydrogeologický průzkum pro celé území. Ten bude potřebný pro:
- zjištění hladiny podzemní vody
- zjištění složení podloží vzhledem k posouzení možnosti návrhu vsakových systémů či odvedení vod
- zvážení varianty zvýšení nivelety celého území či alespoň nivelety nové komunikace a lokalit pro osazení RD (násyp)
- zjištění náročnosti výkopových prací pro budování technické infrastruktury, založení komunikací

3. Návrh

Urbanistická koncepce

Základem urbanistické koncepce je založena na přirozeném doplnění struktury sídla o rozvolněnou novou zástavbu na severu Frahelže. V území jsou do nejvyšší možné míry akceptovány současné vlastnické hranice. Středem řešeného území je navržena nová ulice v šířkovém parametru, jak jej definoval stávající platný územní plán. Trasu dále předpojala splašková kanalizace vedená v záhumení. Půdorysná „vícesměrnost" navrhovaných domů vychází ze stávající parcelace a přispívá k přirozenějšímu charakteru v souladu s krajinným rázem CHKO Třeboňsko.

Nová ulice je na západě přímo napojená na zástavbu rodinných domů. Na východě je navržena propojka s místní komunikací vedenou jižním směrem, ke středu Frahelže.

Veřejná prostranství
Hlavní veřejné prostranství nové zástavby tvoří přímo široká ulice, navrhovaná ve svém šířkovém parametru dle územního plánu. Tato ulice bude plnit jak dopravní funkci, taktéž „volného zeleného" veřejného prostranství.
Splnění požadavku na veřejná prostranství dle vyhl. č. 157/2024 Sb., §15, odst. 5:
Dopočítaná navrhovaná zastavěná plocha: celkem: 2 ha
Navrhované „volné" veřejné prostranství v široké ulici (zelené plochy): cca 1 020m^2

Závěr: Parametru min. 1 000m^2 veřejného prostranství pro každé 2 ha zastavitelné plochy **vyhovuje.**

Ulice
V navrhované ulici se předpokládá místní komunikace v charakteru obytné zóny. V prostoru komunikace jsou vymezena místa pro vyhýbání a volná parkovací stání (především pro návštěvy).

Stavební pozemky
Vymezení stavebních pozemků do velké míry ctí původní vlastnictví. Dle polohy v území mají parcely různý tvar a rozlohu.
Upozornění:
Úroveň +- 0,0 jednotlivých domů bude třeba odvodit od úrovně nivelety přilehlé komunikace.

Návrh dopravní a technické infrastruktury

Doprava
Napojení a místní komunikace
Dopravní napojení lokality bude provedeno ze stávající západní místní komunikace, vedené k zemědělskému areálu. Z východu je připojení navrženo z návsi, navrhovaná místní komunikace je vedena v trase současné nezpevněné účelové komunikace. Navrhovaná smyčka místní komunikace v nové ulici je uvažována jako obytná zóna – místní komunikace D1 se smíšeným provozem.
Z přilehlé komunikace bude umožněn sjezd k rodinnému domu pro najetí 2 vozidel vedle sebe.

Parkování
U rodinných domů bude vždy zajištěno odstavování min. 3 vozidel na pozemku rodinného domu. V regulativech je na pozemcích počítáno s výstavbou parkovacích stání, garáží či dvougaráží. Garáže mohou být řešeny v rámci hmot rodinných domů, mohou být přistavěny. Parkovaní v místě zakreslené garáže mohou být i zastřešená či nezastřešená stání.

Technická infrastruktura

Územní studie zapracovává základní informace o inženýrských sítích poskytnuté jejími správci, navrhuje koridory pro nová vedení, nastiňuje zjištěné skutečnosti a problémy. Při návrhu koridorů pro vedení bylo postupováno dle ČSN 73 6005 - Prostorové uspořádání sítí technického vybavení.

Vodoteče
Řešené území se nachází v široké nivě Lužnice, které protéká cca 400 m východně. Rovinaté území na pískovém podloží zajišťuje zásak a odvod dešťových vod z území.

Kanalizace splašková
Obec má vybudovanou splaškovou kanalizaci s ČOV u řeky Lužnice. Řešeným územím již v současnosti prochází novodobá splašková kanalizace, na kterou je možno přímo napojit navrhované pozemky. Na SV území se v současnosti nachází při navrhované místní komunikaci stávající oddělovací zařízení. Toto není dle informací vedení obce využíváno a lze zde ponechat pouze jednu šachtu na větvení řadů.

Kanalizace dešťová
Nakládání s dešťovými vodami z komunikací bude řešeno odváděním do okolních zelených ploch a jejich následným vsakem. Přesný způsob hospodaření s dešťovými vodami v lokalitě bude stanoven na základě provedení HG průzkumu.
Dešťové vody a jejich odvod ze střech a zpevněných ploch v rámci stavebních pozemků bude řešen individuálně, jejich akumulací a následným využitím, vsakem na pozemku, výparem.
Jednotlivá zařízení pro hospodaření se srážkovými vodami na stavebních pozemcích rodinných domů, stejně jako opatření pro hospodaření se srážkovými vodami navržená ve veřejném prostoru, musí být pro konkrétní stavební záměry navržena v souladu s platnými technickými normami a dalšími příslušnými

požadavky, zejména TNV 75 9011 Hospodaření se srážkovými vodami a ČSN 75 9010 Vsakovací zařízení srážkových vod.

Vodovod
Obec má obecní vodovod, předpokládá se rozšíření tohoto veřejného vodovodu i do řešeného území. Jeho předpokládaná trasa je zakreslena ve výkrese č. 3 hlavní výkres.

Plynovod
V území se nenachází.

Elektrická energie
Vedení VN
Obec Frahelž je napájena z vedení VN, které probíhá západně od obce. Připojení sídla je provedena dvěma odbočkami vzdušného vedení VN, vždy do sloupového transformátoru. Odsud jsou provedeny rozvody NN po obci. Předpokládá se, že tímto (byť posíleným systémem) bude zásobena i nová zástavba.
Zásobení NN
Předpokládá se, že každý RD bude napojen na rozvod přes hlavní jistič 3-fázový – 25-32A. Řešení rozvodů NN bude vypracováno distributorem el. energie na základě žádosti o připojení.
Doporučení dalšího postupu
V další fázi projektových příprav je třeba vstoupit v oficiální jednání s distributorem elektrické energie formou žádosti o zřízení připojovacích míst v území. Na tomto základě bude možno rozsah úkonů lépe vyhodnotit a navrhnout pro obec nejoptimálnější ekonomické řešení napojení.
Důležité upozornění: tato územní studie stanovuje regulativ, že veškeré distribuční připojovací skříně NN budou umísťovány na průčelní hranici budoucích navrhovaných pozemků.

Veřejné osvětlení
V rámci řešené lokality bude realizováno veřejné osvětlení.
Přesné místo napojení a technické řešení VO budou navrženy v následujícím stupni projektové dokumentace. Stejně tak budou v dalším stupni navrženy polohy a rozestupy svítidel v závislosti na stanoveném typu. Pro kabelové vedení VO a umístění svítidel je určen koridor podél hranice pozemků v zeleném pásu podél komunikace.

Sdělovací vedení
Sdělovací zemní kabelové vedení probíhá územím a nachází se v rámci přilehlé stávající zástavby Frahelže. Vybudování zemních rozvodů sdělovacích vedení v lokalitě bude podmíněno zájmem stavebníků o tento způsob napojení.

4. Regulativy

a) Využití pozemků a regulativy dané územním plánem

Z.1 (SV.1, PU.1,ZZ.2)
- podmínkou využití plochy je realizace navrhovaného dopravního napojení lokality
- zajistit dostatečnou šíři veřejných prostranství pro obsluhu území včetně staveb pro bydlení – v ploše PU.1
- dodržet minimální šíři veřejného prostranství 10 m
- zajistit zokruhování veřejných prostranství zejména v návaznosti na stávající návesní prostory
- podporovat pozvolný přechod do nezastavěného území
- minimální velikost stavebního pozemku pro umístění budovy jako stavby hlavní je 1 200 m^2

Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití:

Plochy smíšené obytné– smíšené obytné venkovské – SV

Hlavní využití (převažující účel využití)
- **bydlení**

Přípustné využití

- **bydlení –** zejména formou rodinných domů či zemědělských usedlostí s možností odpovídajícího zázemí slučitelného s bydlením
- **občanské vybavení slučitelné s bydlením**
    - veřejného charakteru patřící do veřejné infrastruktury
    - komerčního charakteru – penzion, drobná podnikatelská činnost (např. prodej potravin a drobného zboží, kadeřnictví, květinářství, opravna obuvi, manikúra, rehabilitační služby, kanceláře a další administrativní činnosti, hostinská činnost, stravování a ubytování doplňující bydlení)
        - z toho obchodní činnosti pouze do velikosti 200 m^2 prodejní plochy (např. prodej potravin a drobného zboží)
    - tělovýchova a sport bez vlastního zázemí (např. dětská a víceúčelová hřiště)
- **veřejná prostranství**
- **zeleň** – např. veřejná, izolační, zahrady, sady
- **vodní útvary**
- **územní systém ekologické stability**
- **dopravní a technická infrastruktura obecního významu**

Podmíněně přípustné využití

- **nerušící výroba a služby**, např. truhlárny, tesařské dílny, klempířství, zámečnictví, kovářství, pneuservisy, autoopravny, autoservisy, sklenářství za podmínky, že nesníží kvalitu prostředí a pohodu bydlení
- **zemědělství – chov zvířat,** skladování produktů živočišné výroby, příprava a skladování krmiv a steliva, dále též skladování a posklizňová úprava produktů rostlinné výroby apod. za podmínky, že nesníží kvalitu prostředí a pohodu bydlení

Nepřípustné využití

- **bytové domy**
- **stavby pro rodinnou rekreaci**
- **obchodní činnosti –** včetně staveb pro obchod mimo uvedených jako přípustné
- **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 nebo podmíněně přípustné**
    - dále např. myčky, diskotéky, garáže a odstavná a parkovací stání pro nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, stavby se shromažďovacím prostorem

Podmínky prostorového uspořádání

- nové stavby musí respektovat výškovou hladinu okolní zástavby a nesmí vytvářet výraznou pohledovou a prostorovou dominantu v území, celková výška zástavby bude řádově odpovídat stávajícím budovám v okolí, při rekonstrukci stávajících vícepatrových budov lze zachovat jejich výškovou hladinu
- stavby (na stávající stavby se toto ustanovení použije přiměřeně) musí respektovat venkovský charakter území a hodnoty území včetně architektonického výrazu budov:
    - výrazně obdélníkový půdorys
    - jednoduché tvarosloví bez výrazného dekoru
    - maximálně jedno nadzemní podlaží s využitelným podkrovím - konstrukční výška podlaží maximálně 3,5 m, maximální výška nadezdívky 1 m
    - sedlová střecha se sklonem 38° – 45° - vztahuje se na minimálně 80 % plochy střešní roviny hlavní stavby, toto ustanovení se nevztahuje na zastřešení vstupů, přístřešků, vikýřů, garáží
    - nepřípustné jsou sdružené vikýře, balkony a lodžie
- **přípustné jsou volně stojící rodinné domy** (mezi budovami jsou volné nezastavěné prostory) s maximálně 2 bytovými jednotkami, nepřípustné jsou **dvojdomy, řadové domy, bytové domy**
- minimální velikost stavebního pozemku pro umístění budovy jako stavby hlavní je

1 000 m^2, pokud není stanoveno v tabulce zastavitelných ploch jinak
- minimální podíl zeleně 60 % na stavebním pozemku či zastavěném stavebním pozemku

Plochy zeleně – zeleň zahradní a sadová – ZZ

Hlavní využití (převažující účel využití)
- **zahrada**

Přípustné využití
- **zeleň – zejména zahrady a sady**
- **doplňkové stavby** bezprostředně související s využíváním soukromých zahrad a samozásobitelstvím (např. pergoly, bazény, skleníky, pařeniště, sklady na nářadí, včelíny)
- **oplocení**
- **veřejná prostranství**
- **vodní útvary**
- **územní systém ekologické stability**
- **dopravní a technická infrastruktura obecního významu**

Podmíněně přípustné využití
- není stanoveno

Nepřípustné využití
- **bydlení včetně staveb pro bydlení**
- **stavby pro rodinnou rekreaci**
- **občanské vybavení – včetně staveb a zařízení občanského vybavení**
- **využití, které by bylo v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohlo narušit pohodu bydlení a kvalitní prostředí** (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
  - zemědělství včetně staveb pro zemědělství mimo uvedených jako 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
- **minimální podíl zeleně na pozemku 80 %**

Plochy veřejných prostranství – veřejná prostranství všeobecná – PU

Hlavní využití (převažující účel využití)
- **veřejná prostranství**

Přípustné využití
- **veřejná prostranství a stavby a zařízení tradičně doprovázející veřejná prostranství typu kaplí, kostelů, hasičských zbrojnic apod. a dále drobná architektura** (drobná sakrální architektura, kulturní stavby a městský mobiliář)
- **stávající předzahrádky**
- **zastávky a čekárny**
- **zeleň** – např. veřejná, izolační, předzahrádky
- **vodní útvary**
- **územní systém ekologické stability**
- **veřejně přístupná hřiště**
- **dopravní a technická infrastruktura obecního významu**

Podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

Nepřípustné využití
- **bydlení – včetně staveb pro bydlení**
- **stavby pro rodinnou rekreaci**
- **občanské vybavení – včetně staveb a zařízení občanského vybavení mimo uvedených jako přípustné**
- **výroba a skladování – včetně staveb pro výrobu a skladování**
- **zemědělství – včetně staveb pro zemědělství**
- **zamezování veřejné přístupnosti – zejména formou zaplocování mimo stávající předzahrádky**

Podmínky prostorového uspořádání
- nejsou stanoveny

b) Druh staveb

Stavbou hlavní na stavebním pozemku (dle zákona č. 283/2021 Sb., § 5, odst. 4) bude rodinný dům. Vedlejší stavbou bude stavba, která se stavbou hlavní svým účelem užívání nebo umístěním souvisí a která zabezpečuje uživatelnost stavby hlavní nebo doplňuje účel užívání stavby hlavní.

c) Prostorové regulativy rodinných domů ÚS Frahelž

Minimální velikost stavebního pozemku:
- minimální velikost stavebního pozemku pro umístění 1 rodinného domu je 1 200 m^2, jak je stanoveno v územním plánu.
- v zastavěném území je minimální velkost stavebního pozemku pro umístění 1 rodinného domu 1 000 m^2. Hranice zastavěného území je znázorněna v Hlavním výkresu ÚP Frahelž.

Zastavitelnost stavebního pozemku:
Zastavitelnost stavebního pozemku je **maximálně 40 %.**
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) a zpevněné plochy (odstavná stání, vjezdy do garáží, chodníky, atd..).

Minimální podíl zeleně:
Na stavebním pozemku musí být zachován **minimální podíl zeleně 60 %,** na pozemcích v ploše ZZ musí být **minimální podíl zeleně 80 %**, jak je stanoveno v územním plánu.

V prostoru předzahrádek (mezi uliční čárou/průčelní hranicí pozemku a stavební čárou) bude minimální podíl zeleně 50 %.

Minimální podíl zeleně (v procentech) udává rozsah předmětné plochy či pozemku (pokud je tato hodnota vztažena např. ke stavebnímu pozemku), která bude plnit funkci biologicky aktivních ploch a musí umožnit zasakování srážkových vod do půdního horizontu dle běžných podmínek v území.
Do podílu zeleně tedy nemohou být započítány zastavěné plochy staveb dle § 2 odst. 7 stavebního zákona, zpevněné komunikace a plochy (živičné, betonové, dlážděné včetně zatravňovacích tvárnic atp.), zpevněné vodní nádrže (bazény, fontány atp.) a všechny další plochy neschopné zasakovat srážkové vody.

Hlavní stavební čára:
Územní hranice, která vymezuje polohu stavby vůči veřejným prostranstvím.
Na tuto čáru bude umístěna hlavní hmota rodinného domu.
Poloha hlavní stavební čáry je znázorněna viz. grafická část ÚS (Hlavní výkres).

Vedlejší stavební čára:
Územní hranice, která vymezuje polohu stavby vůči sousedním pozemkům.
Nadzemní stavby nepřekročí tuto stavební čáru.
Poloha hlavní stavební čáry je znázorněna viz. grafická část ÚS (Hlavní výkres).

Regulace stavby rodinného domu:
- rodinný dům bude volně stojící
- rodinný dům bude obsahovat nejvýše dvě bytové jednotky

Půdorysné uspořádání:
- hlavní hmota domu i dalších staveb na pozemku bude mít výrazný obdélníkový půdorys
- další křídla domu jsou možná – případný půdorys tak může být půdorysného tvaru písmene „L", „T", „U" apod.

Šírkové uspořádání:
- maximální šířka štítu (kratší strany hlavní hmoty domu) bude 9,5 m

Střecha a výšková regulace:
- výšková regulace domu je stanovena na jedno nadzemní podlaží + podkroví
- max. konstrukční výška podlaží bude 3,5 m
- výška římsy nepřesáhne od úrovně 1.NP
- max. výška nadezdívky 1 m
- podkrovní prostory budou přednostně osvětleny ze štítů, pro eventuální další osvětlení podkroví jsou preferována střešní okna, v krajním případě jednotlivé vikýře vzdálené od sebe min. 3 m

- *zastřešení:* symetrická sedlová střecha se sklonem 38-45 stupňů, vztahuje se na minimálně 80 % plochy střešní roviny hlavní stavby (toto ustanovení se nevztahuje na zastřešení vstupů, přístřešků, vikýřů, garáží)
- přesah střechy ve štítě bude max. 0,15 m, v okapu 0,45 m

- *barva střechy* – cihlově červená, červenohnědá, hnědá, šedá – vždy nelesklá, režná.

Parkování (doprava v klidu):
- každý rodinný dům bude mít na svém pozemku min. 3 parkovací stání pro osobní automobily (včetně garáže)
- v případě řešení parkování formou garáže je vhodné, aby garáž byla součástí hmoty rodinného domu – v tomto případě platí pro stavbu garáže regulativy stejně jako pro stavbu rodinného domu
- garáž nebude umisťována v suterénu
- garáže je případně možno nahradit i přístřeškem pro stání osobního automobilu či nezastřešenou zpevněnou plochou
- garáž či přístřešek určený pro stání vozidel bude umístěn ve vzdálenosti min. 6 m od průčelní hranice pozemku. Výjimky z tohoto parametru jsou možné dle schématu viz. 3 Hlavní výkres - grafické části ÚS.

Oplocení pozemku:
– průčelní oplocení ze strany ulice a dále po hlavní stavební čáru nebude provedeno vůbec, případně může být provedeno průhledným plotem či živým plotem do max. výšky 1,3 m nad nejvyšší bod upraveného přilehlého terénu.
- oplocení z plošných prefabrikovaných dílů (i perforovaných) je nepřípustné.
- oplocení pozemku za hlavní stavební čáru lze provést drátěným plotem či průhledným dřevěným plotem výšky max. 2 m nad nejvyšší bod upraveného přilehlého terénu.
- vyznačenou část oplocení mezi pozemky lze provést plným oplocením nebo zdí výšky max. 2 m nad nejvyšší bod upraveného přilehlého terénu – poloha viz. 3 - Hlavní výkres).

ODŮVODNĚNÍ

Údaje o pořízení územní studie
Pořízení územní studie Frahelž – zastavitelná plocha Z.1 (dále jen „územní studie") je pořizováno na základě žádosti obce Frahelž, ze dne 17.04.2026 a usnesení č. 1/2026/10 ze dne 22.02.2026.
Obsah a způsob zpracování územní studie byla provedena na základě Zadání územní studie Frahelž – zastavitelná plocha Z.1. Zadání bylo předloženo zhotoviteli k vypracování Návrhu územní studie dne 07.05.2026.
V polovině srpna 2026 byl pořizovateli předán návrh pro konzultování z hlediska splnění podmínek obsažených v zadání. Pořizovatel překontroloval soulad se zadáním a zahájil konzultování návrhu.
Konzultování návrhu územní studie bylo oznámeno dopisem dotčeným orgánům, oprávněným investorům a vlastníkům dotčených pozemků. Veřejnost byla informována veřejnou vyhláškou, která byla zveřejněna na elektronických i kamenných úředních deskách Obce Frahelž a Městského úřadu Třeboň.
Na základě doručených vyjádření s požadavky dotčených orgánů bylo vypracováno vyhodnocení. Po vyhodnocení došlo úpravě návrhu územní studie. Následně byla upravená verze a vyhodnocení výsledků konzultování zasláno určenému zastupiteli pro územní plánování k odsouhlasení. Vzhledem k nabytí účinnosti zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona (dále jen „stavební zákon") k 01.07.2024 musela být nově územní studie předložena zastupitelstvu obce k odsouhlasení. Proto dle § 68 stavebního zákona pořizovatel předložil zastupitelstvu obce návrh územní studie k odsouhlasení. Územní studie byla zastupitelstvem obce odsouhlasena dne 01.11.2026. Dále pořizovatel v souladu se stavebním zákonem schválil možnost využití území studie dle § 68 stavebního zákona a vložil data o studii do národního geoportálu územního plánování.

Soulad s Politikou územního rozvoje České republiky:
Řešená lokalita se po nabytí účinnosti 4. aktualizace Politiky územního rozvoje ČR (dále jen „PÚR") nachází ve specifické oblasti SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Návrh územní studie podporuje přirozený vodní režim v krajině, členitost krajiny a další opatření pro zadržení a hospodaření s vodou. Opatření na rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, ochranu před větrnou a vodní erozi půdy, degradaci a desertifikaci půdy je nutno řešit dle konkrétních podmínek v dotčené lokalitě v rámci navazující projektové dokumentace při umisťování konkrétních záměrů.

Návrh územní studie respektuje republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, který byly při tvorbě návrhu respektovány.

Územní studie je navržena v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky ve znění po aktualizacích č. 1, č. 2, č. 3, č. 4, č. 5, č. 6, č. 7 a č. 9.

Soulad s Územním rozvojovým plánem:
Správní území obce je součástí řešeného území Územního rozvojového plánu České republiky (dále jen „ÚRP").
Územní rozvojový plán byl schválen usnesením Vlády České republiky č. 581 ze dne 28. 8. 2024. Podle § 319 odst. 5 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, však nebyl závazný do doby vydání změny, která jej uvedla do souladu s požadavky podle tohoto zákona. Změna č. 1a ÚRP byla vládou ČR schválena dne 13.04.2026, usnesením č. 230. Dne 03.07.2026 bylo veřejnou vyhláškou oznámeno vydání ÚRP, s nabytím účinnosti dne 18.07.2026. Dále došlo ke schválení Změny č. 2 ÚRP, která byla vládou ČR schválena dne v červenci 2026.
Územní studie není v rozporu s územně plánovací dokumentací vydanou vládou ČR, v platném znění.

Soulad se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje:
Řešená lokalita se dle Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje ve znění platných aktualizací (dále jen „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. Dále do řešené lokality dle ZÚR zasahují:

- koridor dopravní infrastruktury D10 – Silnice I/24
- koridor dopravní infrastruktury D15 – železnice Veselí nad Lužnicí – Třeboň – České Velenice
- regionální biocentrum RBC 233 – Rod
- regionální biokoridor RBK 125 – U Blažků – Rod
- regionální biokoridor RBK 133 – Rod – RBK136

Výše uvedené koridory a prvky ÚSES se nacházejí mimo řešeného území územní studií.

Územní studie je navržena v souladu se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje ve znění po aktualizacích č. 1, č. 2, č. 3, č. 4a, č. 4b, č. 5, č. 6, č. 7, č. 8, č. 9, č. 11 a č. 13.

Soulad s Územní studií krajiny Jihočeského kraje:
Řešená lokalita se dle Územní studie krajiny Jihočeského kraje (dále jen ÚSK JčK") v krajinné oblasti č. 27 – Třeboňská krajinná oblast a v krajinném typu č. 7 – rovinatá až plochá leso-zemědělská krajina. Návrh územní studie respektuje

požadavky na uspořádání a využití území, včetně úkolů pro územní plánování. Návrh územní studie není v rozporu s ÚSK JčK.

Údaje o splnění zadání územní studie

Zhotovitel splnil všechny požadavky obsažené v zadání územní studie. Navrhované řešení v rozpracovanosti konzultoval a finální podobu projednal s určeným zástupcem CHKO Třeboňsko i určeným zastupitelem obce.

Komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení

Urbanistické koncepce je založena na přirozeném doplnění struktury sídla o rozvolněnou novou zástavbu na severu Frahelže. Základní rozdělení území již předznamenalo řešení v územním plánu, trasování realizované splaškové kanalizace a parcelace KM. Středem řešeného území je navržena nová ulice v šířkovém parametru min. 10 m, jak stanoví územní plán. Ze stávající parcelace pak vychází osazení navrhovaných domů. Jistá „živelnost" geometrie pozemků přispívá k přirozenějšímu charakteru nové zástavby v krajině. To je vnímáno pozitivně vzhledem ke krajinnému rázu CHKO Třeboňsko. Nová ulice je na západě i jihovýchodě napojená na stávající ulice současné zástavby. Na jednotlivých velkých pozemcích jsou uvažovány venkovské rodinné domy a drobné zemědělské usedlosti. Pro stavby jsou územní studii stanoveny regulativy. Hlavní výkres územní studie zakresluje všemožné možnosti, jak stavby i areály mohou vypadat. Toto grafické zpracování bylo zvoleno na základě podnětu pověřené osoby z CHKO Třeboňsko. Regulativy vycházejí z platného územního plánu, z podmínek výstavby v CHKO Třeboňsko a jsou doplněny podmínkami stanovenými touto územní studií. Územní studie dále obsahuje základní koncepci dopravní a technické infrastruktury.

Vyhodnocení souladu se stavebním zákonem a obecnými požadavky na užívání území

Územní studie je zpracována v souladu s požadavky stavebního zákona č. 283/2021 Sb., vyhlášky č. 157/2024 Sb. a vyhlášky č. 146/2024 Sb.

Pořízení územní studie vychází z Územního plánu Frahelž. Územní studie je zpracována na základě zadání územní studie, které určilo obsah, rozsah, cíle a účel zpracování územní studie.

Vyhodnocení souladu s požadavky dotčených orgánů, oprávněných investorů a veřejnosti

1.	**Ministerstvo vnitra ČR, odbor správy majetku**	METRX00M0SAX
	P.O.BOX 155/OSM, 140 21 Praha 4	22.09.2026
(č. j. MV-136056-4/OSM-2026, ze dne 22.09.2026) Souhlasné stanovisko, bez požadavků a připomínek. Zároveň informace, že neevidují na území obce žádné RRL spoje či koncová zařízení MVČR.		
Vyhodnocení:		
Souhlasí bez požadavků a připomínek.		

2.	**Ministerstvo obrany ČR, sekce majetku, odbor ochrany územ. zájmů a stát. dozoru**	METRX00LZBKO
	Tychonova 1, 160 01 Praha 6	10.09.2026
(č. j. MO 840223/2026-1322, ze dne 10.09.2026) Souhlasné stanovisko, bez požadavků a připomínek.		
Vyhodnocení:		
Souhlasí bez požadavků a připomínek.		

3.	**Krajský úřad Jihočeský kraj, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví Oddělení ekologie krajiny, vodovodního hospodářství a NATURA 2000**	METRX00M0LDV
	U Zimního stadionu 1952/2, 370 01 České Budějovice	21.09.2026
(č. j. KUJCK 116470/2026 ze dne 21.09.2026) Informace, že kompetenci k vydání stanoviska má Správa CHKO Třeboňsko.		
Vyhodnocení:		
Vzato na vědomí. Neuplatněny žádné připomínky ani požadavky.		

4.	**Městský úřad Třeboň, odbor životního prostředí**	METRP00FCVQN
	Palackého nám. 46/II, 379 01 Třeboň	03.09.2026

(č. j. METR 16049/2026 UhKl ze dne 02.09.2026)

Požadavky vodoprávního úřadu:

Řešená lokalita bude podle předložené územní studie zásobována pitnou vodou z navrženého prodloužení veřejného vodovodu. Toto řešení je z hlediska zájmů chráněných vodním zákonem možné.

Splaškové odpadní vody budou odváděny stávající splaškovou kanalizací na centrální čistírnu odpadních vod. Toto řešení je z hlediska zájmů chráněných vodním zákonem vhodné. Pouze upozorňujeme, že **ve výkresové části předložené územní studie není stávající splašková kanalizace vyznačena, a požadujeme proto její doplnění do výkresové části územní studie.**

Hospodaření se srážkovými vodami z komunikací má být řešeno přednostně jejich odváděním do okolních zelených ploch a následným vsakem. Konkrétní způsob vsakování bude stanoven na základě IG a HG průzkumu, případně vsakovací zkoušky. Navržený způsob hospodaření se srážkovými vodami z komunikací je z hlediska zájmů chráněných vodním zákonem vhodný.

Hospodaření se srážkovými vodami na jednotlivých stavebních pozemcích má být podle územní studie řešeno individuálně, prioritně jejich akumulací a následným využitím, vsakem na pozemku, výparem, případně jejich zadržováním a řízeným odváděním. Zadržování, využívání, vypařování a vsakování srážkových vod na pozemku jejich dopadu jsou z hlediska zájmů chráněných vodním zákonem vhodné. **Upozorňujeme, že kanalizace pro veřejnou potřebu je v obci Frahelž vybudována jako kanalizace splašková. Z tohoto důvodu nelze akceptovat řízené odvádění srážkových vod do této kanalizace. Protože v územní studii není navržena dešťová kanalizace, není možné připustit případné řízené odvádění dešťových vod ze stavebních pozemků. Z tohoto důvodu důrazně doporučujeme v rámci řešené lokality prověřit možnost vsakování srážkových vod na jednotlivých stavebních pozemcích.**

U nakládání s dešťovými vodami z komunikace je uvedeno, že budou přednostně odváděny do okolních zelených ploch. Jiná alternativa hospodaření s dešťovými vodami z komunikace v územní studii uvedená není. Nejedná se tedy o přednostní způsob, ale o způsob jediný. V hlavním výkresu je pak průleh pro zasakování zakreslen pouze v části místní komunikace. Vzhledem k tomu, že je to jediný navržený způsob hospodaření s dešťovými vodami z komunikace (odvodnění komunikace), je nutné průleh doplnit i na zbylou část navržené komunikace. Zde doporučujeme prověřit vsakovací možnosti lokality v této fázi. Pokud nebude průzkum proveden v rámci studie, požadujeme doplnit do textové části územní studie větu: „Přesný způsob hospodaření s dešťovými vodami v lokalitě bude stanoven na základě provedení HG průzkumu.

Jednotlivá zařízení pro hospodaření se srážkovými vodami na stavebních pozemcích rodinných domů, stejně jako opatření pro hospodaření se srážkovými vodami navržená ve veřejném prostoru, musí být pro konkrétní stavební záměry navržena v souladu s platnými technickými normami a dalšími příslušnými požadavky, zejména TNV 75 9011 Hospodaření se srážkovými vodami a ČSN 75 9010 Vsakovací zařízení srážkových vod.

Vyhodnocení:

Bylo prověřeno a zpracovatelem upraveno tak, aby se předešlo budoucí problematice spojené s nakládáním s vodami.

5.	**Krajská hygienická stanice Jihočeského kraje**	METRX00M06H8
	Na Sadech 25, 370 71 České Budějovice	17.09.2026

(č. j. KHSJC 27780/2026/HOK JH-TA ze dne 17.09.2026)

S předloženým návrhem „Územní studie Frahelž – zastavitelná plocha Z.1 (SV.1, ZZ.2 a PU.1)" se souhlasí s podmínkou:

V navazujících řízeních týkajících se výstavby uvažovaných rodinných domů musí být vhodným způsobem (např. měřením hluku nebo formou akustické studie) prokázáno, že budou splněny požadavky vyplývající z § 30 zákona č. 258/2000 Sb. ve spojení s nařízením vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů, a to zejména s ohledem na stávající výrobní zemědělský areál v blízkosti řešené lokality.

Vyhodnocení:

Podmínka vzata na vědomí, v rámci stavebních řízení budou splněny požadavky zákona o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací.

6.	**Agentura ochrany přírody a krajiny ČR, Správa CHKO Třeboňsko**	METRX00M070E
	Valy 121, 379 01 Třeboň	17.09.2026

(č. j. 05211/JC/26, ze dne 17.07.2026)

Agentura především konstatuje, že urbanistický návrh lokality navazuje na stávající strukturu zástavby a přirozeně ji doplňuje. U konkrétnějšího řešení budoucích staveb rodinných domů však postrádá regulaci jedné důležité složky hmotového řešení staveb, a to půdorysný tvar jasně definovaný poměrem stran ideálně 1:2 (min. 1:1,5). Dále je žádoucí do výčtu barevnosti střešní krytiny doplnit cihlově červenou barvu, která je pro sídlo Frahelž nejtypičtější.

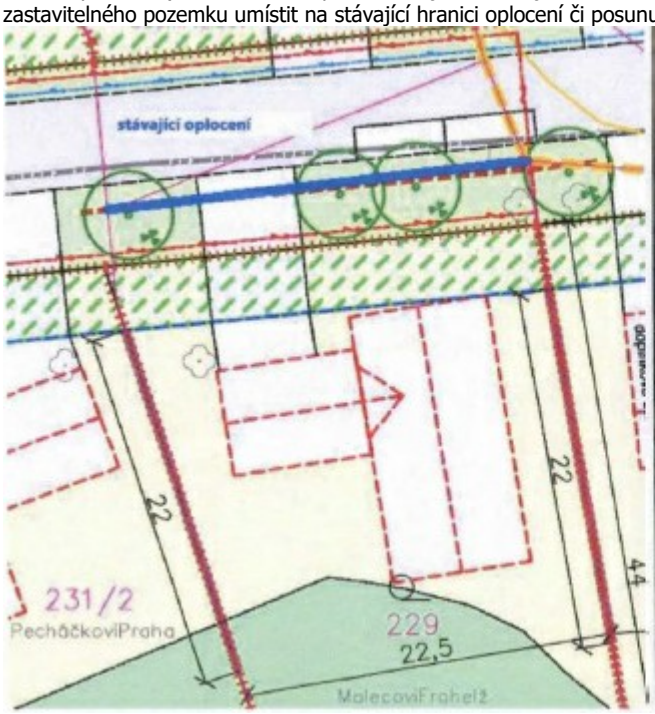
Vyhodnocení:

Půdorysný tvar s uvedením poměru stran nebude do studie doplňován. Nastavené regulativy jsou dostačující.
Cihlově červená barva byla doplněna.

7.	**Obvodní báňský úřad pro území krajů Plzeňského a Jihočeského**	METRX00LYYIU
	Hřímalého 11, 301 00 Plzeň	08.09.2026
(č. j. SBS 50755/2026/OBÚ-06, ze dne 08.09.2026) Neuplatněny žádné námitky ani připomínky.		
Vyhodnocení:		
Souhlasí bez připomínek a požadavků.		

P1.	**M. T.** **M. P. Ing.**	METRP00FDB0S
		27.08.2026

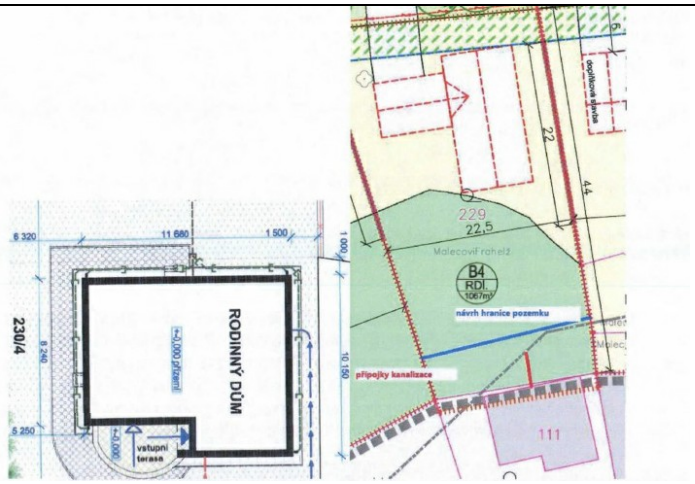
(č. j. METR 16419/2026 ze dne 27.08.2026)
Územní studie Frahelž - zastavitelná plocha Z1
Na základě oznámení o konzultování návrhu „Územní studie Frahelž - zastavitelná plocha Z1" ze dne 19.08.2026, č.j. METR 15678/2026ŠrLu jako vlastníci dotčeného pozemku pare. č. 229 k.ú. Frahelž zasíláme připomínky k předmětné studii.
1. Nesouhlasíme s navrhovanou severní hranicí oplocení zastavitelná plochy B4, neboť nerespektuje současný stav oplocení. Návrh nového oplocení výrazně zasahuje do dosavadní držby pozemku, kdy nikdo není oprávněn svémocně držbu rušit (§ 1003 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník). Navrhovanou plochu veřejné zeleně je možné umístit na severní hraně plánované komunikace, a tím hranici oplocení nově zastavitelného pozemku umístit na stávající hranici oplocení či posunutí severněji s ohledem na připomínku v bodě č. 3.





2. Nesouhlasíme s umístěním vjezdu na západní straně pozemku parc. č. 229, neboť stávající vjezd na pozemek je nyní umístěn u východní strany pozemku, viz snímek u bodu č. 1.

3. Nesouhlasíme s vymezením nové zastavitelné plochy B4, kdy jižní hranice zastavitelné plochy výrazně zasahuje do užívání budovy čp. 85 umístěné na pozemku parc. č. st. 111. V případě rozdílného majetkového vlastnictví zastavitelné plochy B4 a budovy čp. 85 by byl znemožněn klidný výkon vlastnického práva a držby budovy č.p. 85, neboť na pozemku pare. č. 229 je umístěna zpevněná plocha k technickému vchodu do budovy a dále je zde umístěna přípojka splaškové kanalizace napojené na nové vedení splaškového kanalizačního řadu a přípojka dešťové kanalizace napojená na původní vedení kanalizačního řadu.
Jižní hranice nové zastavitelné plochy B4 by měla být minimálně 2 m od zpevněné plochy na severní straně budovy č.p. 85.



Nesouhlasíme s návrhem umístění komunikace, kdy nová komunikace by měla být umístěna min 4 m severněji než je navrhovaná, tak aby bylo možné vytvořit na jižní straně zastavitelné plochy o dostatečné velikosti. Pás veřejné zeleně by měl být umístěn na severní straně plánované komunikace. Návrh umístění komunikace odpovídá nově schválenému územnímu plánu, ale provedení komunikaci ve skutečnosti je nereálné. S ohledem na uvedené považujeme naše připomínky k předmětné územní studii za zásadní.
Navrhovaná studie výrazně zasahuje do dosavadní pokojné držby pozemků. Věříme, že připomínky budou akceptovány.

Vyhodnocení: ČÁSTEČNĚ VYHOVĚT

Ad1) Stávající oplocení i stávající vjezd zasahuje do plochy s rozdílným způsobem využití „Plochy veřejného prostranství – všeobecného", vymezené v platném územním plánu. Plochy veřejného prostranství nemají být oplocovány a mají zůstat veřejně přístupné. Vyhovění požadavku by znamenalo změnu územního plánu v podobě funkčního převymezení celé zastavitelné plochy. Bez zahrnutí části pozemku p. č. 229 do navržené komunikace a veřejné zeleně není možné územní studii zrealizovat. Nebylo by možné zajistit dostatečně kapacitní komunikaci ani prvky veřejného prostranství a zeleně, které mají zásadní vliv například na řešení nakládání s dešťovou vodou a základní technickou vybavenost lokality. Na základě výše uvedeného nelze požadavku v bodě č. 1 vyhovět.

Ad2) V rámci úpravy územní studie dojde k přesunutí navrhovaného vjezdu na pozemek na východní stranu a přesunu navrhovaných parkovacích míst na západní stranu. Stejně tak dojde k úpravě navrhovaných prvků zeleně. Jako je obdobně např. u sousedního pozemku B3. Tím bude žadatelům vyhověno, avšak ohledně stávajícího oplocení a stávajícího vjezdu, platí uvedené v Ad1) výše.

Ad3) Požadavku lze vyhovět a navrženou hranici pozemku posunout dle požadavků vlastníků pozemku.

Komunikace je v návrhu územní studie umístěna v souladu s územním plánem. Její posunutí severním směrem o 4 m, jak uvádějí podatelé připomínky, by nebylo v souladu s územním plánem a znamenalo by to změnu územního plánu. Pás veřejné zeleně je společně s navrženou komunikací umístěn v ploše s rozdílným způsobem „Plochy veřejné prostranství – všeobecné". Přesunutí pásu veřejné zeleně na severní stranu komunikace problém vlastníků pozemku p. č. 229 neřeší. Pouze dochází z hlediska majitelů pozemků p. č. 229 ke změně navrženého zeleného pásu na komunikaci a naopak.

Schválení možnosti využití územní studie podle § 68

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.