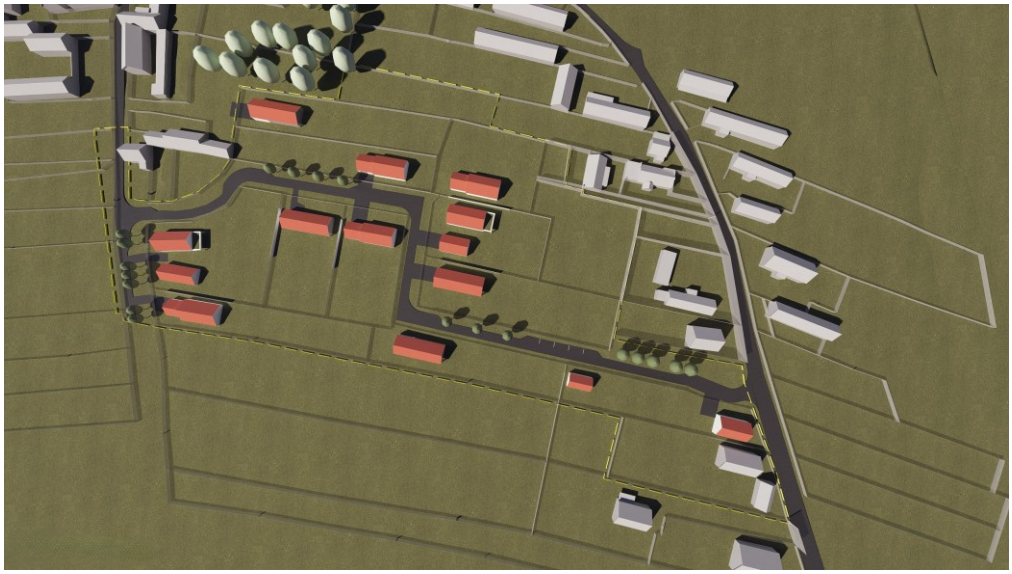
ÚZEMNÍ STUDIE FRAHELŽ – zastavitelná plocha Z.5

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 13:26:27 +01'00'

Petr Malecha

Digitálně podepsal Petr Malecha
Datum: 2026.11.19 14:16:49 +01'00'

AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT PRO OBOR ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ ING. ARCH. JAROSLAV POLÁČEK ČKA 03 259 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.5
Charakter dokumentu:	územně plánovací podklad - územní studie zpracovaný na základě Zadání – ÚZEMNÍ STUDIE FRAHELŽ – ZASTAVITELNÁ PLOCHA Z.5
Lokalita:	nezastavěné území jižní části Frahelže. Dle územního plánu Frahelž: zastavitelná plocha Z.5, plochy SV.5, PU.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.5. 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 - zastavěným územím, zahradami a zástavbou venkovských RD
- z východu - zastavěným územím, ulicí se zástavbou venkovských RD
- z jihu na JV novostavbami RD, jinde polnostmi
- ze západu – cestou navrženou k obestavění venkovskými domy

Rozloha řešeného území je cca 2,3 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

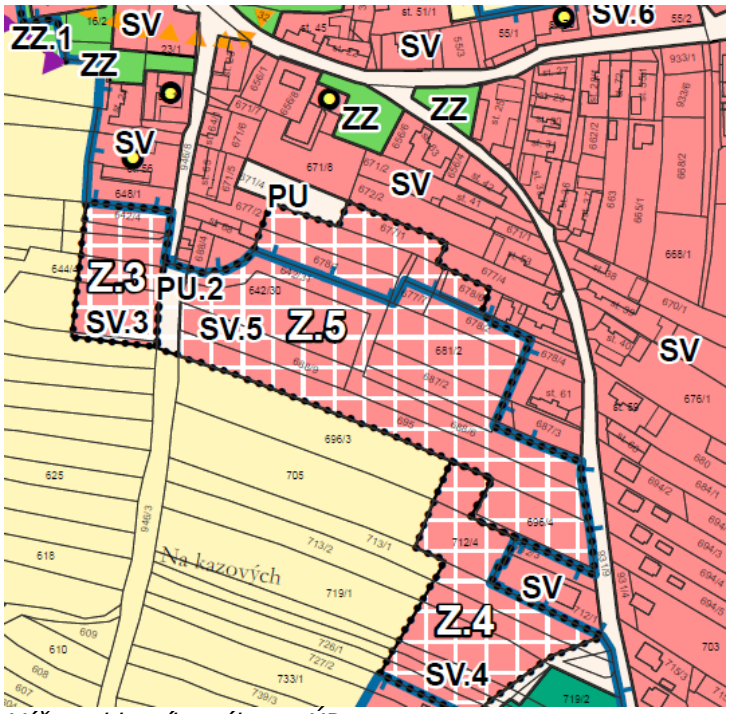
Širší vztahy

Z hlediska krajiny se jedná o rovinatý terén Třeboňské pánve, zde o úval řeky Lužnice. Lokalita se nachází na jižním okraji Frahelže, dále v okolí na jihu jsou polnosti. Území je mírnou terénní vlnou s hřebenem ve směru

sever-jih. Vrchol vlny se nachází přibližně ve středu území. Na východ se terén svažuje dále k řece Lužnici. Území je dopravně přístupné ze stávajících místních komunikací – od západu a od východu. Do území zabíhá od JZ vzdušné vedení VN, při východní ulici je sloupová trafostanice.

Územní plán

Obec má zpracován platný Územní plán (ÚP). Ten zde navrhuje zastavitelnou plochu Z.5, 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.5 a PU.2.



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 či další oplocené zemědělské pozemky. V území je již pozemkově založeno veřejné prostranství s komunikací. Do území zabíhá od JZ vzdušné vedení VN, při východní ulici je sloupová trafostanice. Zapsané stavby či vzrostlá zeleň se v území nenachází.

Vlastnictví

Pozemky území kromě středního koridoru pro veřejné prostranství 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

Urbanistické koncepce je založena na přirozeném doplnění struktury sídla o rozvolněnou novou zástavbu na jihu Frahelže. V území budou do nejvyšší možné míry akceptovány současné dříve dohodnuté vlastnické hranice. Středem řešeného území je navržena nová ulice v šířkovém parametru, jak jej definovala pozemková úprava. Osazení navrhovaných domů vychází ze stávající parcelace a přispívá k přirozenějšímu charakteru v souladu s krajinným rázem CHKO Třeboňsko.
Nová ulice je na západě i východě přímo napojená na stávající ulice současné zástavby.

Veřejná prostranství
Hlavní veřejné prostranství nové zástavby tvoří přímo široká ulice 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: 2.3 ha
Navrhované „volné" veřejné prostranství v široké ulici: cca 1 050m^2

Závěr: Parametru min. 1 000m^2 veřejného prostranství pro každé 2ha 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 stávajících místních komunikací, které probíhají z východní i západní strany. Navrhované propojení místní komunikací v nově navrhované zalomené ulici je uvažována jako obytná zóna – místní komunikace D1 se smíšeným provozem.

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. Rovinné území na pískovém podloží zajišťují zásak a odvod dešťových vod z území.

Kanalizace splašková
Obec má vybudovanou splaškovou kanalizaci s ČOV u řeky Lužnice. Veřejný řad této kanalizace je veden ve stávající východní i západní ulici. Splašková kanalizace bude z obou stran zavedena i do řešeného území.

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, veřejný řad je veden v přilehlé východní i západní ulici. Předpokládá se rozšíření tohoto veřejného vodovodu i do řešeného území a jeho případné zokruhování. 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. Jižní z nich se nachází v řešeném území. Odsud jsou provedeny rozvody NN po obci. Předpokládá se, že tímto (třeba i posíleným systémem) bude zásobena i nová zástavba v řešené lokalitě.

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 ve formě žádosti o zřízení připojovacích míst v území. Na tomto základě bude možno rozsah úkonů lépe vyhodnotit a navrhnout pro obec nejoptimálnější ekonomické řešení napojení, případně i částečné přeložení VN.

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.5 (SV.5, PU.2)
- zajistit zokruhování veřejných prostranství zejména ve směru východ západ
- zohlednit ochranné pásmo elektrického vedení
- 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 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.

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 %,** 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, kašny 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.
Pozemky č. 11, 12, 13 nemají stanovenou hlavní stavební čáru.
Stavby na pozemcích č. 11, 12 a 13 lze umístit kdekoli v mezích vymezených vedlejší stavební čárou.
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 případné 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

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. výkres č.3 Hlavní výkres.

ODŮVODNĚNÍ

Údaje o pořízení územní studie
Pořízení územní studie Frahelž – zastavitelná plocha Z.5 (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.5. 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.

Vyhodnocení souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací a územně plánovacími podklady
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, 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 jihu Frahelže. Základní rozdělení území již předznamenala dohodnutá parcelace a podoba KM. V území budou do nejvyšší možné míry akceptovány stávající vlastnické vztahy. Středem řešeného území je navržena nová ulice v šířkovém parametru definovaným pozemkovou úpravou. Ze stávající parcelace pak vychází i 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 východě přímo 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. Ty 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 obrany ČR, sekce majetku, odbor ochrany územ. zájmů a stát. dozoru**	METRX00LZBME
	Tychonova 1, 160 01 Praha 6	10.09.2026

(č. j. MO 840187/2026-1322, ze dne 10.09.2026) Souhlasné stanovisko, bez požadavků a připomínek.
Vyhodnocení:
Souhlasí bez požadavků a připomínek.

2.	**Ministerstvo vnitra ČR, odbor správy majetku**	METRX00M05MQ
	P.O.BOX 155/OSM, 140 21 Praha 4	17.09.2026
(č. j. MV-134000-4/OSM-2026, ze dne 16.09.2026) 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.		

3.	**Krajský úřad Jihočeský kraj, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví Oddělení ekologie krajiny, vodovodního hospodářství a NATURA 2000**	METRX00M0LC0
	U Zimního stadionu 1952/2, 370 01 České Budějovice	21.09.2026
(č. j. KUJCK 116454/2026 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**	METRP00FCTOB
	Palackého nám. 46/II, 379 01 Třeboň	03.09.2026
(č. j. METR 16043/2026 UhKl ze dne 03.09.2026) **Požadavky vodoprávního úřadu:** Řešená lokalita bude podle předložené územní studie zásobována pitnou vodou z navrženého prodloužení veřejného vodovodu. Splaškové odpadní vody z lokality mají být odváděné navrženou splaškovou kanalizací do veřejné kanalizace s centrální ČOV. Toto řešení je z hlediska zájmů chráněných vodním zákonem možné. 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.** Upozorňujeme, že v celém zájmovém území jsou dle evidence LPIS (https://mze.gov.cz/public/app/lpisext/lpis/verejny2/plpis/) plošné meliorace. Lze tedy předpokládat, že na těchto pozemcích může být zasakování veškeré srážkové vody ze střech a zpevněných ploch u rodinných domů komplikované až nereálné. 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 zpracovatelem a upraveno tak, aby se předešlo budoucí problematice spojené s nakládáním s vodami.		

5.	**Krajská hygienická stanice Jihočeského kraje**	METRX00M051N
	Na Sadech 25, 370 71 České Budějovice	16.09.2026
(č. j. KHSJC 27765/2026/HOK JH-TA ze dne 16.09.2026) S předloženým návrhem „Územní studie Frahelž – zastavitelná plocha Z.5 (SV.5 a PU.2)" **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.

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**	METRX00M0719
	Valy 121, 379 01 Třeboň	17.09.2026

(č. j. 05210/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**	METRX00LYYHZ
	Hřímalého 11, 301 00 Plzeň	08.09.2026

(č. j. SBS 50752/2026/OBÚ-06, ze dne 08.09.2026)
Neuplatněny žádné námitky ani připomínky.

Vyhodnocení:

Souhlasí bez připomínek a požadavků.

P1.	**K. M. a L. T.**	METRX00M19UH
	Mezi školami 2480/17, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	26.09.2026

Vážení,
jako vlastníci pozemku parc. č. 696/3 v katastrálním území Frahelž a současně vlastníci nemovitosti bezprostředně navazující na řešené území podáváme k návrhu Územní studie Frahelž - zastavitelná plocha Z.5 následující připomínky a žádáme o jejich prověření při úpravě návrhu. Naším cílem není omezovat možnost nové výstavby ani zpochybňovat využití zastavitelné plochy pro bydlení. Usilujeme o takové prostorové uspořádání, které zachová dobré sousedské vztahy, přiměřené soukromí stávajícího bydlení a současně bez objektivní potřeby neuzavře možné budoucí funkční propojení navazujícího území.

1. Zachování možnosti obsluhy a budoucího dopravního a technického napojení parc. č. 696/3

Pozemek parc. č. 696/3 bezprostředně navazuje na jižní hranici řešeného území. V místě jeho přirozeného napojení na nově navrženou ulici je v hlavním výkresu schematicky zakreslen rodinný dům na stavebním pozemku č. 2. Pokud by byla stavba realizována právě v této poloze, mohlo by dojít k prakticky nevratnému uzavření logické možnosti propojení parc. č. 696/3 s plánovanou komunikací a s technickou infrastrukturou vedenou v jejím koridoru.

Jsme si vědomi, že pozemek parc. č. 696/3 není v současné době součástí zastavitelné plochy a že nám současná územně plánovací dokumentace nezakládá nárok na jeho budoucí zastavitelnost ani právo na přístup přes cizí pozemek. Touto připomínkou proto nežádáme vymezení veřejné komunikace na cizím pozemku, zásah do vlastnického práva jeho vlastníka ani vznik věcného práva v náš prospěch. Případné majetkoprávní zajištění bychom v budoucnu řešili výhradně dohodou s vlastníkem, například odkupem potřebné části pozemku nebo jiným smluvním uspořádáním. **Ad1)**

Pozemek však i při svém současném nezastavitelném využití vyžaduje dlouhodobou obsluhu pro řádné hospodaření a údržbu. Předpokládáme zejména výsadbu a péči o sad a zeleň, přístup pro údržbu, dovoz materiálu a podle potřeby obsluhu drobnou zemědělskou technikou. Z praktického hlediska může být účelné také případné technické napojení pozemku, zejména zásobování vodou pro péči o sad a závlahu a případně elektrickou energií pro hospodářské účely, bude-li takové řešení podle příslušných předpisů přípustné a technicky možné. Nežádáme, aby územní studie takové přípojky nyní navrhovala nebo garantovala; žádáme pouze, aby jejich případné budoucí prověření nebylo současným osazením domu předem prostorově znemožněno.

Navrhujeme proto prověřit takové osazení stavby na stavebním pozemku č. 2, které při hranici směrem k parc. č. 696/3 ponechá nezastavěný

prostor umožňující případné budoucí dopravní a technické propojení. Jako jednu z možných variant navrhujeme posunout schematicky zakreslenou hmotu rodinného domu více východním směrem, případně upravit její orientaci. Přesnou polohu, šířku a technické parametry případného koridoru ponecháváme k odbornému prověření zpracovateli územní studie.

Tento požadavek podle našeho názoru nevyžaduje změnu základní urbanistické koncepce ani omezení počtu navrhovaných rodinných domů. Jde o prověření konkrétního osazení jedné stavby tak, aby nebyla bez potřeby vytvořena trvalá prostorová bariéra vůči navazujícímu pozemku. K ilustraci principu přikládáme Přílohu A; nejde o technický ani závazný návrh komunikace nebo parcelace. **Ad1)**

2. Orientace obytných otvorů a venkovního pobytového prostoru u bezprostředně sousedícího domu
V bezprostředním sousedství našeho stávajícího rodinného domu je navrhována nová obytná stavba. Náš dům je umístěn přibližně 2 m od společné hranice a směrem k této hranici je orientováno okno ložnice. Na navazující části zahrady máme zpracovanou architektonicko-krajinářskou studii soukromé pobytové zóny s terasou, saunou a rezervou pro bazén. Studie již pracuje s vegetačním cloněním vůči plánované sousední novostavbě; relevantní výřez přikládáme jako Přílohu B.

Nežádáme zvětšení odstupu navrhovaného sousedního domu od společné hranice, pokud navržený odstup splní právní a technické požadavky. Žádáme však, aby při dopracování územní studie a zejména při následném návrhu konkrétní stavby byla, pokud to dispoziční a technické řešení umožní, hlavní obytná orientace domu vedena na stranu odvrácenou od naší ložnice a soukromé pobytové části zahrady.

Prosíme zejména o prověření orientace velkých oken a prosklených ploch hlavních obytných místností a hlavního venkovního posezení nebo terasy tak, aby nebyly primárně orientovány přímo k oknu naší ložnice a k pobytové zóně se saunou a bazénem. Nejde nám o zákaz běžného užívání sousedního pozemku ani o požadavek na úplné odstranění oken z dotčené fasády. Jde o přiměřené dispoziční řešení, které může bez omezení stavebního využití sousedního pozemku významně snížit budoucí střet soukromí obou domácností.

Pokud není vhodné takto podrobný požadavek zapracovat přímo jako regulativ územní studie, žádáme alespoň o jeho zachycení jako urbanistické zásady či doporučení pro navazující projektovou dokumentaci a rozhodování o konkrétním záměru.

3. Terénní úpravy a odvodnění
V návaznosti na malou vzdálenost nové zástavby žádáme rovněž o zachování takového výškového a odvodňovacího řešení sousedního stavebního pozemku, které nezhorší poměry na našem pozemku, zejména odtok srážkových vod a míru vzájemného vizuálního kontaktu.

Samotný návrh územní studie uvádí, že v řešené lokalitě není znám inženýrsko-geologický ani hydrogeologický průzkum, doporučuje jeho provedení a zmiňuje také možné zvýšení nivelety komunikace či lokalit pro osazení rodinných domů. Současně předpokládá individuální hospodaření se srážkovými vodami na stavebních pozemcích. Proto žádáme, aby byla při navazující dokumentaci výslovně sledována ochrana sousedních pozemků před stékáním vody a nevhodným zvýšením terénu.

4. Právní a urbanistické odůvodnění
Podle § 39 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, patří mezi úkoly územního plánování mimo jiné rozvoj veřejné infrastruktury, stanovení podmínek prostupnosti území, prověřování potřeby změn v území, stanovování požadavků na umístění a uspořádání staveb a posuzování změn také s ohledem na využitelnost navazujícího území. Podle § 67 stavebního zákona územní studie navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů v území, které mohou významně ovlivnit nebo podmiňovat jeho využití a uspořádání.

Návrh Územní studie Frahelž Z.5 sám uvádí, že navrhuje urbanistickou koncepci a základní koncepci veřejné infrastruktury, zatímco podrobnější technické řešení dopravy a inženýrských sítí bude řešeno v navazujících projektových dokumentacích. Z tohoto důvodu považujeme za přiměřené právě nyní zachovat prostorovou možnost budoucího prověření napojení parc. č. 696/3, aniž by územní studie předjímala konkrétní technické nebo majetkoprávní řešení.

Podpůrně odkazujeme také na § 11 vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, podle něhož umístěním stavby nesmí být znemožněna budoucí zástavba sousedního pozemku nebo ohrožena stávající zástavba sousedního pozemku. Jsme si vědomi, že toto ustanovení samo o sobě nezakládá nárok na změnu funkčního využití parc. č. 696/3; uvádíme jej jako obecný princip odpovědného umisťování staveb ve vztahu k sousednímu území.

5. Požadované vypořádání
- prověřit zachování nezastavěného prostoru mezi plánovanou komunikací a parc. č. 696/3, který umožní současnou obsluhu pozemku a ponechá možnost případného budoucího dopravního a technického napojení, pokud pro něj budou splněny právní, majetkové a technické podmínky; **Ad1)**
- prověřit posun nebo jiné osazení schematicky zakresleného rodinného domu na stavebním pozemku č. 2 tak, aby výše uvedená možnost nebyla předem zastavěna; **Ad1)**
- u domu bezprostředně sousedícího s naším stávajícím bydlením prověřit orientaci hlavních obytných místností, velkých oken a hlavního venkovního posezení přednostně na stranu odvrácenou od naší ložnice a soukromé pobytové části zahrady, je-li to dispozičně a technicky možné; **Ad2)**
- při navazující projektové dokumentaci zohlednit ochranu našeho pozemku zejména z hlediska terénních úprav a odvodu srážkových vod; **Ad3)**
- ve vypořádání připomínky uvést, zda a jak byly výše uvedené varianty prověřeny.

Subsidiární žádost při případném uplynutí lhůty:
Pokud by pořizovatel považoval lhůtu pro uplatnění připomínky za již uplynulou, žádáme, aby bylo toto podání posouzeno alespoň jako podnět k úpravě návrhu před schválením možnosti využití územní studie, pokud k tomuto schválení dosud nedošlo.

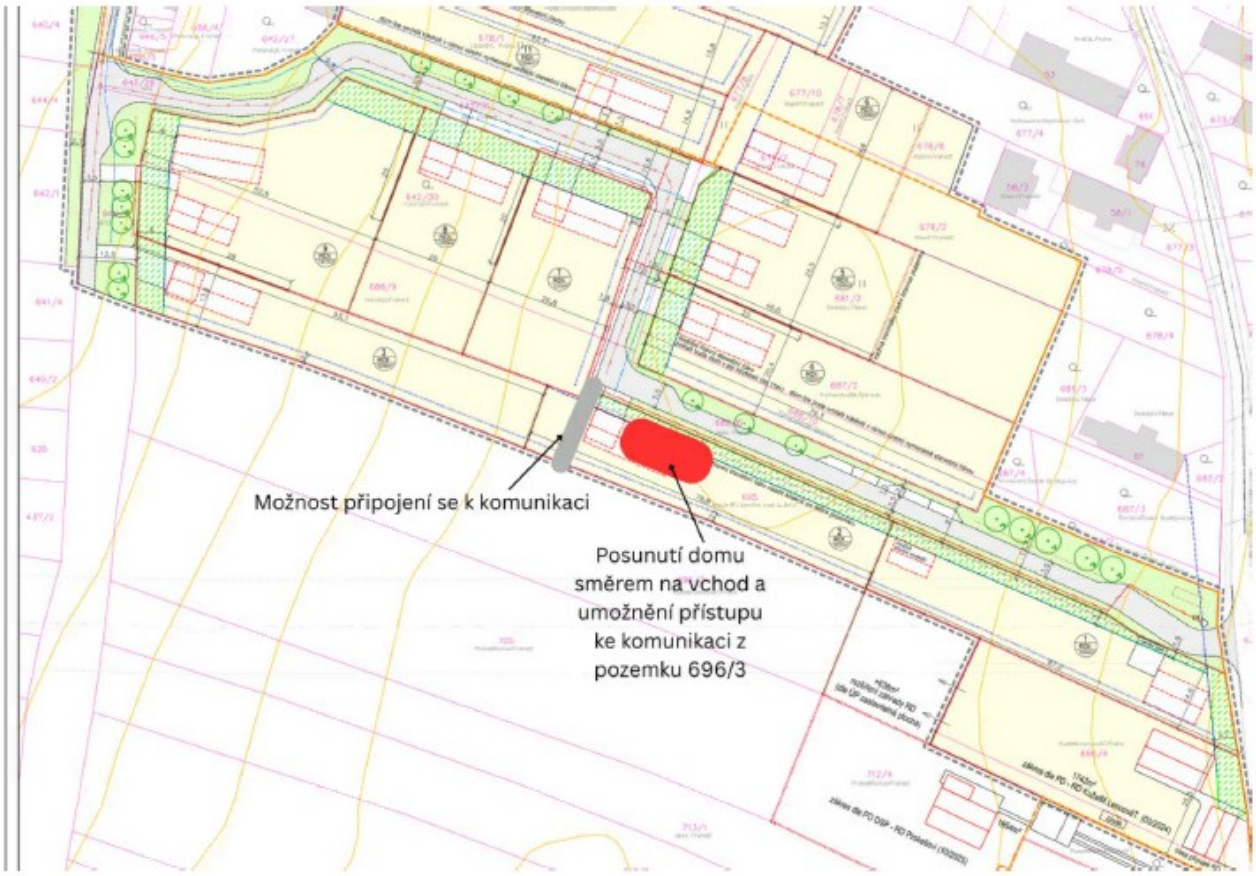
Děkujeme za věcné posouzení. Jsme připraveni možné variantní řešení konzultovat se zpracovatelem studie i s vlastníkem dotčeného pozemku

tak, aby nebyla omezena zamýšlená výstavba a současně zůstala zachována možnost rozumného budoucího uspořádání území.

PŘÍLOHA A - SCHEMATICKÝ PODNĚT K PROVĚŘENÍ

Schematické znázornění možné prostorové rezervy pro obsluhu parc. č. 696/3 a případné budoucí dopravní a technické napojení - k odbornému prověření.

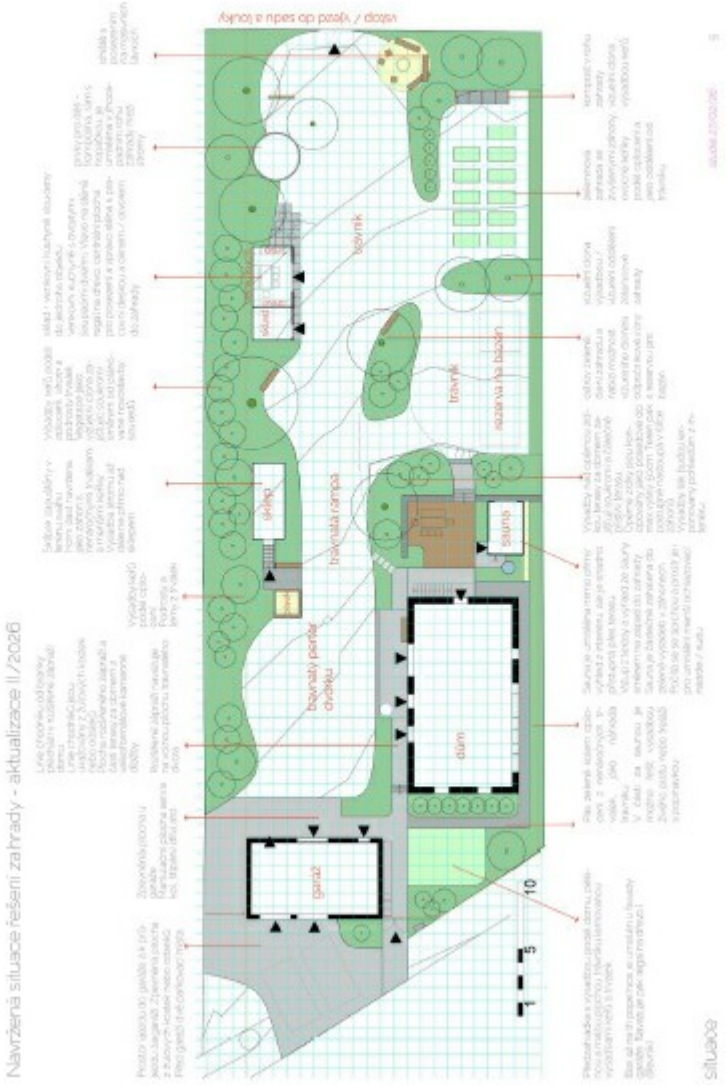
Zákres je pouze ilustrativní. Nejde o návrh změny územní studie v přesné geometrii ani o technický návrh komunikace. Smyslem je vyznačit princip: zachovat možnost prostupu z parc. č. 696/3 k plánované komunikaci a technické infrastruktuře a prověřit alternativní osazení rodinného domu. Přesnou polohu, šířku a technické parametry případného koridoru má stanovit zpracovatel územní studie po prověření vlastnických, dopravních, požárních a technických podmínek.



Obr. A1 - Schematický podnět vlastníků parc. č. 696/3. Červené a šedé zvýraznění je pouze orientační a nevyjadřuje požadovanou přesnou geometrii.

PŘÍLOHA B - RELEVANTNÍ VÝŘEZ STUDIE ZAHRADY

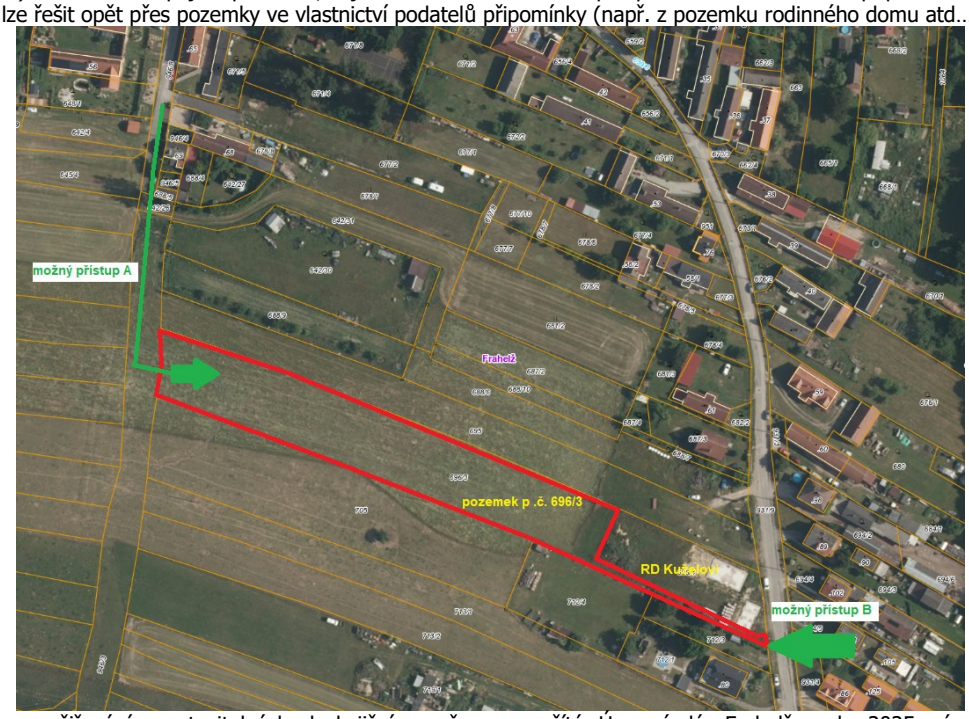
Architektonicko-krajinářská studie „zahrada ve Frahelži“, aktualizovaná situace II/2026. Příloha slouží pouze k doložení již připravovaného způsobu užívání soukromé pobytové části zahrady a důvodu žádosti o citlivou orientaci hlavních obytných otvorů a venkovního posezení sousední stavby.



Obr. B1 - Aktualizovaná situace zahrady: terasa, sauna, rezerva pro bazén a vegetační clonění směrem k plánované sousední novostavbě.

Vyhodnocení: NEVYHOVĚT

Ad1) Zpřístupnění pozemku p. č. 696/3 lze řešit i jinými směry a není nutné v lokalitě navrhovat další „slepé" rameno komunikace. Navržením požadované části komunikace by navíc došlo k výraznému omezení vlastnického práva majitele pozemku p. č. 695. Možnost přístupu (cca 3 m široký pás) bude i nadále zachována a to dokonce v jedné z variant (viz obrázek níže - možnost B) přes pozemek podatelů připomínky, nebo ze západní strany přes pozemky cizích vlastníků (Obec Frahelž, Státní pozemkový úřad – viz obrázek níže - možnost). Třetí alternativou je navrhovaný pozemek č. 2 v územní studii, odkoupit od vlastníka a přistupovat přes něj. Případně řešit jinými způsoby úpravy majetkoprávních vztahů například ve formě věcného břemena. Územní studie navrhuje plnohodnotný sjezd na pozemek č. 2, který lze pro zpřístupnění též využít.
Navrhování nové komunikace pro obsluhu pozemku p. č. 696/3, který lze zpřístupnit i jinými způsoby, není v tomto případě účelné a to jak z bezpečnostního (vznik křižovatky ve tvaru písmene „T" – rozhledové poměry), tak z ekonomického a technického hlediska (nové náklady na plnohodnotný přístup v normovaných dimenzích a parametrech, obratiště, točny, atd..).
Pro úplnost je dále nutné uvést, že navrhovaný zákres rodinného domu na pozemku č. 2 v územní studii je orientační a doporučující, ale rodinný dům lze osadit kdekoliv na stavební čáře, v celé délce pozemku. Není tedy důvod graficky upravovat zákres navrhovaného rodinného domu.
Majitelé pozemku p. č. 696/3 uvažují, že na předmětném pozemku zrealizují výsadbu a péči o sad a zeleň. Jejich obava z hlediska přístupu pro údržbu, dovoz materiálu a obsluhu drobnou zemědělskou technikou je zbytečná, protože jsou umožněny jiné směry pro obsluhu a přístup (viz obrazová příloha níže). Technické napojení pozemku, zejména zásobování vodou pro péči o sad a závlahu a případně elektrickou energií pro hospodářské účely, lze řešit opět přes pozemky ve vlastnictví podatelů připomínky (např. z pozemku rodinného domu atd…).



V současné době se s rozšiřováním zastavitelných ploch jižním směrem nepočítá. Územní plán Frahelž z roku 2025 má vymezeno dostatečné množství zastavitelných ploch pro bydlení vzhledem k demografickému i stavebnímu vývoji a rozvoj obce není nikterak omezen. Dokud nebudou využity stávající, vymezené zastavitelné plochy nelze s dotčenými orgány jednat o návrhu nových zastavitelných ploch či rozšíření stávajících, poněvadž pro ně nelze nalézt racionální odůvodnění. Dále je nutné uvést, že případná obsluha nových zastavitelných ploch by byla přednostně prověřována a umožňována přes pozemky obce či státu, tj. v tomto případě přes pozemky p. č. 946/3 a 946/8 (ze západní strany, naznačovaný možný přístup A), nikoliv přes pozemky soukromých osob (p. č. 695).

Ad2 a Ad3) Požadavky obsažené v bodech 2 a 3 se týkají podrobných navazujících stavebních řízení při povolování záměru výstavby na sousedním pozemku p. č. 695. Územní studie neřeší podrobnost v podobě orientace oken či vnitřní dispozice a orientace obytných místností jednotlivých objektů. Tyto věci jsou řešeny v konkrétní projektové dokumentaci při povolování konkrétního záměru. Totéž platí i pro terénní úpravy a odvodnění pozemku. Vlastníci sousedních pozemků, budou při povolování záměru rodinného domu účastníky řízení s právem vznášet námitky či připomínky.

Na základě výše uvedeného požadavky nebudou zapracovány do územní studie.

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.