

ÚZEMNÍ STUDIE FRAHELŽ – zastavitelná plocha Z.1

textová část



ČERVENEC 2026

Možnost využití Územní studie schválena dne

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.

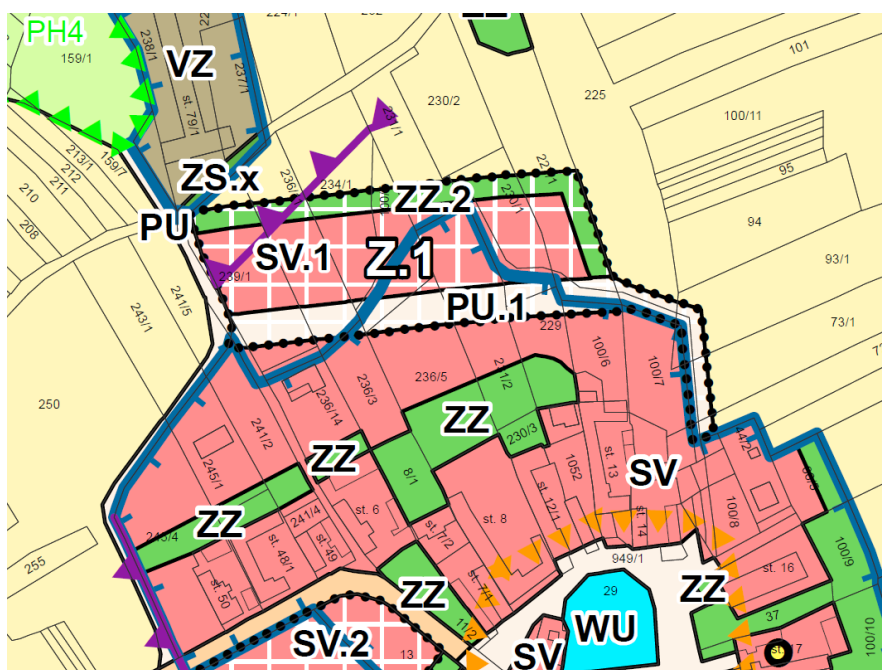
2. Rozbor stávajícího stavu

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 zokružuje. 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 rozdílným 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 již je již historicky zčásti založena síť komunikací. Územím je vedena novodobá splašková kanalizace, která předjíhá 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 záhumní 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. Koncepty navrhovaných veřejných ploch a rozdělení pozemků budou umožňovat odvod a zásak dešťových vod.

V rámci přípravných prací na dopravní a technické infrastrukturu 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 předpokládá 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 020m²

Závěr: Parametru min. 1 000m² 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 neuzpevněné 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. Parkování 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 písčitém 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 přednostně odváděním do okolních zelených ploch a jejich následným vsakem. Způsob vsaku bude stanoven na základě IG a HG průzkumu, eventuálně vsakovací zkoušky.

Dešťové vody a jejich odvod ze střech a zpevněných ploch v rámci stavebních pozemků bude řešen individuálně, prioritně jejich akumulací a následným využitím, vsakem na pozemku, výparem, případně jejich zadržováním a řízeným odváděním.

Způsoby hospodaření s dešťovými vodami budou navrženy dle platných norem TNV 75 9011 Hospodaření se

srážkovou vodou a ČSN 75 9010 Vsakovací zařízení srážkových vod a v souladu se zásadami modrozelené infrastruktury.

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 umístěny 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 m²

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, oprava obuvi, manikúra, rehabilitační služby, kanceláře a další administrativní činnosti, hostinská činnost, stravování a ubytování doplňující bydlení)
 - z toho obchodní činnosti pouze do velikosti 200 m² prodejní plochy (např. prodej potravin a drobného zboží)
 - tělovýchova a sport bez vlastního zázemí (např. dětská a víceúčelová hřiště)
- **veřejná prostranství**
- **zeleně** – 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 volně 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 m², 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 užitelnost 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 m², jak je stanoveno v územním plánu.
- v zastavěném území je minimální velikost stavebního pozemku pro umístění 1 rodinného domu 1 000 m². 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 čarou/průčelní hranicí pozemku a stavební čarou) 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 zatravnovacích 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* – červená, červenohnědá, hnědá, šedá – vždy nelesklá, rezná.

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 umístována 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 nepřipustné.
- 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.

Dále bude doplněno pořizovatelem po provedení konzultací s dotčenými orgány, oprávněnými investory a veřejností.

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 erozí 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“). První územní rozvojový plán byl vydán Vládou České republiky dne 28. 08. 2024, avšak dle § 319 odst. 5 nového stavebního zákona není závazný do doby vydání změny, která jej uvede do souladu s požadavky nového stavebního zákona. Vzhledem k výše uvedenému a nezávažnosti nebyl soulad návrhu ÚP s ÚRP posuzován.

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

Bude doplněno pořizovatelem po konzultacích návrhu ÚS s dotčenými orgány, oprávněnými investory a veřejností.

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.