

# ÚZEMNÍ STUDIE JÍVKA

V Územním plánu Jívka plocha Z22 – k.ú. Horní Verněřovice

## Obsah územní studie

### Textová část

- Úvod, identifikační údaje
- I. Vymezení řešeného území, širší vztahy
  - II. Požadavky vyplývající z územního plánu (resp. splnění požadavků)
  - III. Urbanistická koncepce včetně regulačních prvků (hranice funkčních ploch, hranice navržených pozemků, čára hranice zástavby, uliční čára, zastavěnost pozemků, výška zástavby...)
  - IV. Návrh řešení dopravní infrastruktury
  - V. Návrh řešení technické infrastruktury
  - VI. Vymezení veřejně prospěšných staveb
  - VII. Návrh etapizace, včetně možného etapového řešení dopravní a technické infrastruktury v lokalitě

### Grafická část

I.	Situace širších vztahů	1:5000	2A4
II.	Koordinační situace	1:2000	2A4
III.	Urbanistický návrh	1:1000	2A4
IV.	Dopravní a technická infrastruktura	1:2000	2A4
V.	Dělení pozemků	1:1000	2A4

## Textová část

### Úvod, identifikační údaje

Název akce : Územní studie Jívka  
v Územním plánu Jívka plocha Z22 – k.ú. Horní Verněřovice

Stavebník : Obec Jívka  
Jívka č.p. 42  
542 13 Jívka

Pořizovatel : ORM Trutnov  
Slovanské náměstí 165  
541 16 Trutnov  
tel. 775 385 529  
email: [kostkova@trutnov.cz](mailto:kostkova@trutnov.cz)

Projektant : ing. arch. Roman Žatecký  
Dělnická II/212  
542 01 Žacléř  
ČKA : 02 818  
tel. 604 931 536  
email: [roman.zatecky@email.cz](mailto:roman.zatecky@email.cz)

Stupeň : územní studie

### I. Vymezení řešeného území, širší vztahy

Dne 30.08.2017 vydalo Zastupitelstvo obce Jívka formou opatření obecné povahy, na základě usnesení zastupitelstva č. us. 2, Územní plán Jívka, který vešel v platnost dne 20.10.2017. V rámci této územně plánovací dokumentace je v katastrálním území Horní Verněřovice vymezena zastavitelná plocha Z22.

Plocha Z22, řešená touto územní studií, aktualizuje původní „Územní studii Jívka - s rozvojovou plochou R – k.ú. Horní Verněřovice“ vymezenou v rámci zastavitelných ploch navržených v původním ÚP obce Jívka. Podmínkou pro rozhodování v této ploše bylo vypracování územní studie. Plocha R svou severní stranou navazovala na silnici II/301 a svou východní stranou pak na stabilizované plochy – území venkovského bydlení a území občanské vybavenosti. Západní a jižní hranice byla vymezena vůči neurbánním plochám orné půdy, a plochám luk, zahrad, pastvin a sadů.

Obec Jívka se nachází v Královéhradeckém kraji, okrese Trutnov a skládá se ze šesti k.ú.: Dolní a Horní Verněřovice, Jívka, Janovice, Hodkovice a Studnice. Centrum obce s obecním úřadem se nachází v k.ú. Horní Verněřovice ve vzdálenosti cca 300 m severovýchodně od řešené plochy Z22 (R).

Katastrální výměra obce Jívka je 3.196 ha, průměrná nadmořská výška v Jívce je 474 m nad mořem. První písemná zmínka o Jívce pochází z roku 1356. V obci žije 576 obyvatel s průměrným věkem 42,1 let.

Nový územní plán, ve svém schváleném provedení, původní plochu R - dnes Z22 - omezil z jižní strany na společnou katastrální hranici p.p.č. 499/3 a 499/9. Nově vymezil území rezervy R1 (severně nad komunikací II/300) a upravil rozsah území rezervy R2 (jižně od komunikace II/300) navazující na plochu Z22.

## II. Požadavky vyplývající z územního plánu

Označení plochy:	<b>Z22</b>
Základní využití plochy:	BV - bydlení v rodinných domech - venkovské
Rozloha:	2,40 ha
Podmínka pro rozhodování	- bude respektováno ochranné pásmo silnice
Specifické koncepční podmínky využití:	- lokalita je určena pro výstavbu RD - lokalita je napojena na místní komunikaci. - plocha bude napojena na veřejný vodovod, veřejnou kanalizaci.

Zástavba rozvojové plochy „Z22“ v Jívce – k.ú. Horní Verněřovice, již se týká předkládaná územní studie, je v Územním plánu Jívka včetně navazujícího stabilizovaného území vymezena pro funkční využití „BV – Bydlení v rodinných domech – venkovské“.

### BV – Bydlení v rodinných domech – venkovské

zahrnují zejména plochy rodinných domů, výjimečně bytových domů, s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu.

#### Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech

#### Přípustné využití:

- bydlení v rodinných domech včetně doplňkových drobných staveb, se zahradami okrasnými a užitkovými, oplocení,
- veřejná prostranství,
- stavby a zařízení související občanského vybavení (stavby a zařízení maloobchodu s max. zastavěnou plochou do 1000 m<sup>2</sup>, ubytovací, veřejné správy a administrativy, zdravotnické a sociální péče, kulturní místního významu), služby nevýrobního charakteru
- stavby a zařízení pro související dopravní a technickou infrastrukturu, odstavné a parkovací plochy (garáže) sloužící obyvatelům vymezené plochy a souvisejícím stavbám a zařízení,
- dětská hřiště, veřejná zeleň,
- stavby, zařízení a opatření sloužící ochraně území (např. protipovodňová),
- stavby a zařízení pro krátkodobé shromažďování domovního a separovaného odpadu.

Nepřípustné využití:

- stavby pro průmyslovou výrobu a skladování, zemědělské stavby,
- čerpací stanice pohonných hmot,
- vícepodlažní a hromadné garáže, garáže pro nákladní vozidla a autobusy,
- stavby a zařízení pro skladování a manipulaci s materiály a výrobky, stavby pro velkoobchod,
- stavby a zařízení pro skladování a odstraňování odpadů,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti, které snižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení a nejsou slučitelné s bydlením.

Podmíněně přípustné využití:

- bydlení ve vícepodlažních bytových domech v menších ucelených částech lokalit za podmínky jejich vymezení územní studií pro funkci bydlení v bytových domech,
- u ploch bydlení v rodinných domech, které mohou být dotčeny hlukem, bude v územním, resp. stavebním řízení prokázáno, že nebudou překročeny hygienické limity hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a chráněných venkovních prostorech,
- u ploch, které se nacházejí v záplavovém území Q100, stavby budou nepodsklepené, spodní stavba pod úrovní kóty hladiny Q100 bude zhotovena z materiálu, které odolají dlouhodobému působení vody, kóty podlah obytných místností budou umístěny min. 30 cm nad hladinou Q100. Veškeré stavby a činnosti v záplavovém území podléhají souhlasu vodoprávního úřadu podle § 17 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon),
- stavby pro řemeslnou výrobu, služby mající charakter výroby, které svým provozováním a technickým zařízením nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše, hmotové řešení objektů bude respektovat charakter rodinného domu.

Podmínky prostorového uspořádání:

- výšková regulace zástavby – u rodinných domů výška nepřesáhne 8,5 m od upraveného terénu, max. 1.NP a podkroví, u staveb ostatních výška nepřesáhne 10 m, kromě staveb technické infrastruktury,
- struktura zástavby – izolované RD, dvojdomy, respektován bude architektonický charakter tradiční zástavby a urbanistické uspořádání, uplatnění soudobých architektonických forem je možné, pokud se bude jednat o stavbu neovlivňující charakteristický obraz sídla (nebude vytvářet dominantu, nebude negativně ovlivňovat pohledy na dominanty zástavby a krajiny),
- výměra pro vymezení stavebních pozemků v nových zastavitelných plochách min. 800 m<sup>2</sup> (u stávajících pozemků v prolukách mezi stavbami ve stabilizovaném území není stanovena minimální výměra), intenzita využití stavebního pozemku – max. 40%.

Předkládaná územní studie plochy Z22 V Jívce – k.ú. Horní Vernéřovice plně respektuje požadavky a regulativy vyplývající z Územního plánu Jívka týkající se počtu vymezených stavebních parcel pro jednotlivé izolované RD, minimální velikosti pozemku pro rodinný dům, vymezení dostatečných ploch pro situování veřejné dopravní a technické infrastruktury.

Návrh urbanistického rozvoje obce vychází ze stávajícího charakteru sídla a jeho funkcí. Při navrhování nových ploch pro výstavbu a v následné dokumentaci pro územní a stavební řízení je nutné respektovat jak stávající urbanistickou strukturu a krajinářskou a rekreační hodnotu území, tak také skutečnost, že obec Jívka se nachází v Chráněné krajinné oblasti Broumovsko. K vydání ÚR a SP je nezbytný souhlas Správy CHKO dle § 44 zákona 114/1992 Sb.

Územní plán nepředepisoval žádná zvláštní regulativní opatření na tvarosloví a vzhled rodinných domů, přesto vzhledem k dislokaci lokality v CHKO Broumovsko by výraz objektů a jejich materiálové řešení včetně barevnosti mělo v max. míře respektovat dochovaný ráz obce a typické proporce vesnických domů, dané jejich výškou, půdorysem, sklonem střech.

### **III. Urbanistická koncepce včetně regulačních prvků** (hranice funkčních ploch, hranice navržených pozemků, čára hranice zástavby, uliční čára, zastavěnost pozemků, výška zástavby)

#### Koncepce uspořádání funkčních ploch řešeného území

Předkládaná aktualizace územní studie zachovává členění území funkční plochy Z22 s monofunkčním využitím území venkovského bydlení, dané územně plánovací dokumentací ing. arch. Milana Vojtěcha a původní územní studií z roku 2012.

Studie prověřila možnost změny (na základě požadavku vlastníků dotčených pozemků a souhlasu zastupitelstva obce) typu rodinných domů umístěných na pozemcích p.č. 499/21 a 499/24 v katastrálním území Horní Verněřovice a to z původního typu C na typ A. Celá rozvojová plocha Z22 a plocha rezervy R2, vymezená územním plánem, se bude skládat pouze ze dvou typů a to A a B. Zrušen byl typ C – rodinné dvojdomy. O tento typ zástavby není v obci Jívka povídka

Návrh řeší celou rozvojovou plochu Z22 z Územního plánu obce Jívka, vymezenou na jihu stykem stávajících pozemkových hranic p.p.č. 499/3 a 499/9 k.ú. Horní Verněřovice, na západě pak hranicí zastavitelného území stanovenou Územním plánem obce Jívka s navazující rozvojovou plochou R2, na severu pak komunikací II/301 (Trutnov – Police nad Metují), oddělující řešenou plochu od stávajícího hornického sídlištěm Rafanda z padesátých let ve formě bytových, řadových a izolovaných rodinných domů, na východě zahradami rodinných domů a objektů občanského vybavení. Pozemky jsou louky převážně se sklonem k jihovýchodu.

Pro komplexní řešení návazností obou lokalit výstavby (jak územním plánem vymezené rozvojové plochy Z22, tak také výhledové plochy R2) s vazbami na jejich okolí a další rozvoj daný Územním plánem obce Jívka a ze zkušeností z první výstavby čtyř RD uvnitř a na hranici této plochy byla v únoru 2011 firmou DIK – Janák s.r.o. Dopravně inženýrská kancelář, Revoluční 207, Trutnov, ve spolupráci s autorem původní územní studie, zpracována projektová dokumentace dopravní a inženýrské obslužnosti tohoto území, která je k datu aktualizace již z velké části realizovaná.

Zároveň v souladu s §22 vyhlášky č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, se nově stanovily pozemky veřejných prostranství (jejichž součástí jsou i pozemní komunikace zpřístupňující jednotlivé stavební pozemky a techn. infrastruktura - §9 a 10). Souběžně byl zpracován i podklad pro dělení a scelování pozemků pro oddělování jednotlivých parcel rodinných domů a ploch pro dopravní a technickou infrastrukturu:

- plocha pro RD č.1 = 1051 m<sup>2</sup> – 499/13 – již realizován RD, zapsán do KN – st. 694
- plocha pro RD č.2 = 1070 m<sup>2</sup> – oddělena z p.p.č. 499/3, zapsána do KN – p.p.č. 499/16
- plocha pro RD č.3 = 1017 m<sup>2</sup> – 499/18 – již realizován RD, zapsán do KN – st. 692
- plocha pro RD č.4 = 1040 m<sup>2</sup> – oddělena z p.p.č. 499/3, zapsána do KN – p.p.č. 499/21
- plocha pro RD č.5 = 996 m<sup>2</sup> – oddělena z p.p.č. 499/3, zapsána do KN – p.p.č. 499/24
- plocha pro RD č.6 = 816 m<sup>2</sup> – oddělena z p.p.č. 499/3, zapsána do KN – p.p.č. 499/33

- plocha pro RD č.7 = 913 m<sup>2</sup> – oddělit z p.p.č. 499/3
- plocha pro RD č.8 = 924 m<sup>2</sup> – oddělena z p.p.č. 499/3, zapsána do KN – p.p.č. 499/28
- plocha pro RD č.9 = 1138 m<sup>2</sup> – oddělena z p.p.č. 499/3, zapsána do KN – p.p.č. 499/27
- plocha pro RD č.10 = 1101 m<sup>2</sup> – p.p.č. 499/23
- plocha pro RD č.11 = 1027 m<sup>2</sup> – p.p.č. 499/22
- plocha pro RD č.12 = 978 m<sup>2</sup> – p.p.č. 499/20
- plocha pro RD č.13 = 1009 m<sup>2</sup> – p.p.č. 499/19
- plocha pro RD č.14 = 1056 m<sup>2</sup> – 499/17 – již realizován RD, zapsán do KN – st. 696
- plocha pro RD č.15 = 964 m<sup>2</sup> – 499/14 – již realizován RD, st. 692 – č.p 254
- plocha pro RD č.16 = 1831 m<sup>2</sup> – oddělit z p.p.č. 499/3
- plocha dopravní a technické infrastruktury = 7551 m<sup>2</sup> zůstává z p.p.č. 499/3

Čáry hranice zástavby jsou omezeny ochranným pásmem silnice II/300, odstupem staveb od hranice ploch veřejné dopravní a technické infrastruktury 6,0 m, odstupem společných majetkových hranic sousedních pozemků vždy minimálně 4,0 m. Uliční čára je stanovena pro objekty RD č. 2, 10 – 15, kdy stavba RD včetně garáže nesmí být blíže ke komunikaci jak 6,0 m, aby bylo zaručeno odstavení vozidla ještě před garáží na vlastním pozemku RD.

Zastavěnost pozemků, daná regulativy Územního plánu Jívka - KZP = 0,40 je pro všechny vymezené pozemky zaručena, výšku zástavby max. 8,5 m nad rostlý (okolní) terén (vztaženo k příjezdům do garáží) – je nutno v každém jednotlivém případě dodržet!

#### - zásady ochrany přírody

Podle Územního systému ekologické stability, (pořizovatel Správa CHKO ČR, zpracovatel Ústav pro hospodářskou úpravu lesů Brandýs nad Labem, pobočka Hradec Králové), nedílné součásti platného Územního plánu obce Jívka, jsou předmětné pozemky zahrnuté mezi plochy ekologicky výrazně nestabilní s podchycenými lokálními krajinnými prvky (remízy, úvozy, meze, zapojená či solitérní zeleň) zejména v jižní a východní části řešené rozvojové plochy R.

Tyto prvky jsou návrhem předkládané studie respektovány a v rámci veřejných prostorů je vhodné jejich doplnění solitérními, místně tradičními, kultivary střední a vyšší zeleně.

Biocentra ani biokoridory či památné stromy se v řešeném území nevyskytují.

#### - zásady urbanistické kompozice, výškové zónování

Urbanistická kompozice vychází v plné míře z funkčního členění celého území při respektování krajinných prvků stávající zeleně a terénních zlomů a urbanistické struktury okolní zástavby této centrální části obce.

#### Izolované rodinné domy **typ A**

##### **RODINNÉ DOMY STŘEDNÍ VELIKOSTI – VENKOVSKÉ,**

přízemní s využitým podkrovím, přípustné podsklepení, střechy sedlové, hřeben kolmo k ose komunikace (v podélné ose domu), sklon střech 35°- 43°, základní hmota obdélného půdorysu o poměru stran cca 1:2 – 2:3, přípustný je i půdorys do L nebo T, využití pozemku do 25 %, garáže přistavěné či samostatně stojící - střechy pultové či sedlové o malém sklonu.

#### Izolované rodinné domy **typ B**

##### **RODINNÉ DOMY INDIVIDUÁLNÍ – BUNGALOVOVÉ,**

možné i členitější půdorysné schéma, přízemní eventuálně s využitým podkrovím, přípustné podsklepení, střechy sedlové, (valby a polovalby nepřípustné) hřeben rovnoběžný

s osou komunikace (v podélné ose domu), sklon střech 35°- 43°, využití pozemku do 20 %, garáže vestavěné, přistavěné případně samostatně stojící.

Dislokace jednotlivých RD v rámci výkresu III - Urbanistický návrh je jen orientační, konkrétní osazení RD v dokumentaci pro ÚR bude reagovat na místní podmínky staveniště při nepřekročitelnosti regulačních čar.

Dle odborného podkladu „Preventivní hodnocení území CHKO Broumovsko z hlediska ochrany krajinného rázu dle § 12 zák. č. 114/1992 Sb.“ (Ing. arch Ivan Vorel CSc) je místo lokality Z22 zařazeno do krajinného celku KC - B Jestřebí hory a Radvanická vrchovina – krajinný prostor KP B – 3 Jívka, do lokality se zástavbou LOsZ B 3/1b – Jívka – sever – vlastní zástavba obce, která se nachází v III. pásmu ochrany.

Veškerá zástavba podléhá závaznému stanovisku Agentury ochrany přírody a krajiny ČR, regionální pracoviště Východní Čechy, oddělení Správa CHKO Broumovsko, orgánu ochrany přírody příslušnému podle ustanovení § 78, odst. 3, písm. j) zákona č. 114/1992 Sb.

Nová výstavba na okrajích existující zástavby bude navržena s cílem vytvoření harmonického přechodu sídla do krajiny. Plné, palisádové, výrazně materiálově strukturované oplocení je z hlediska krajinného rázu nevhodné stejně jako živé ploty z tují a módních jehličnanů.

#### **IV. Návrh řešení dopravní infrastruktury**

##### - zásady koncepce dopravy

Obě lokality, jak pro výstavbu rodinných domů stávajícím územním plánem povolenou, tak také pro výstavbu rodinných domů ve výhledu (pro níž bude nutná Změna územního plánu), mají zejména z hlediska zimní údržby v cílovém řešení dopravní skelet zokruhovány.

Komunikace „A“ Etapy I je ukončena křižovatkou typu „T“ s parametry řešícími požadavky HZS Královéhradeckého kraje na otáčení vozidel (viz. příloha č.3 vyhl. č. 23/2008 Sb, o technických podmínkách požární bezpečnosti staveb) se dvěma jižními odbočeními Komunikace „B“ a Komunikace „C“. Tato komunikace „A“ ve fázi výhledu bude pokračovat jako Komunikace „D“ a bude propojena se silnicí II/300. Komunikace „A“ je po km 0,425 již provedena včetně chodníkové sítě. V místě návaznosti na komunikaci „B“ je provedena snížená obruba.

Komunikace pro motorovou dopravu jsou situovány do plochy veřejných prostranství tak, aby umožňovaly vymezení nejméně jednoho pruhu vyhrazeného pro pěší v šířce nejméně 2m umožňující bezbariérové užívání. Tyto komunikace jsou šířky 6,0 m s jednostranným chodníkem š 2,0 m – komunikace z asfaltového betonu, chodníky z betonové dlažby. Prostor pro pěší komunikaci je v etapě II vymezen i samostatně pro přístup k současnému dětskému hřišti ve stávající zástavbě.

Doprava v klidu musí být zásadně řešena na pozemcích jednotlivých rodinných domů – odstavnými plochami, přístřešky nebo garážemi, přičemž u RD severně od obslužných komunikací se doporučuje sdružení garáží na společné hranici sousedních dvou RD.

## V. Návrh řešení technické infrastruktury

### - zásobování vodou

Navrhované rodinné domky budou zásobovány vodou z obecního vodovodu z vodojemu dislokovanému západně od obce. Pro zásobovací trasy je vymezen dostatečný prostor v rámci ploch pozemků veřejných prostranství.

Ze stávajícího vodovodního řadu (na hranici řešené plochy Z22) je v současné době již provedeno jeho prodloužení v profilu DN80 až po ukončení navržené komunikace Etapy I s návrhem jeho pokračování jak západním = Řad "1", tak také jižním směrem = Řad „2“ s osazením zemních hydrantů – vše v rámci projektu Komunikace a inženýrské sítě – Jívka – Horní Vernéřovice – zástavba lokality RD – DIK - Janák s.r.o. Dopravně inženýrská kancelář, Revoluční 207, Trutnov – aktualizace 2021.

V Etapě II bude tento vodovodní řad zokruhován s návazností na výhledovou plochu.

### - kanalizace splašková

V souběhu se stávajícím, rozestavěným a vyprojektovaným vodovodním řadem vede stávající, rozestavěná a navržená Stoka „B“ DN 250 splaškové kanalizace navazující na systém jednotné, odlehčovací a splaškové kanalizace zaústěné do skupinové čistírny odpadních vod severovýchodně od řešené lokality.

V Etapě II a ve výhledu bude tento systém doplněn.

### - kanalizace dešťová

Dešťové vody ze střech RD a zpevněných ploch vzhledem k velikosti jednotlivých parcel budou zasakovány na pozemcích jednotlivých stavebníků.

Pro dešťové vody z komunikací byly již jako součást projektu Komunikace a inženýrské sítě – Jívka – Horní Vernéřovice – zástavba lokality RD – DIK - Janák s.r.o. Dopravně inženýrská kancelář, Revoluční 207, Trutnov – 02/2011 navrženy a dnes již provedeny Stoky „DK1-3“ s vyústěním do místní vodoteče.

V Etapě II a ve výhledu bude tento systém doplněn. Správcem vodovodní a kanalizační sítě je obec Jívka

### - zásobování elektrickou energií

První realizované rodinné domy v ploše „Z22“ jsou zásobovány ze stávající transformační stanice zemním kabelovým vedením, které by pak zokruhováním přes navrhované RD mělo být napojeno na novou transformační stanici (v souladu s ÚP obce Jívka).

Pro výstavbu RD je dostatečný prostor pro primární přívod NN a zokruhované vedení NN ve vymezených plochách veřejné dopravní a technické infrastruktury.

### - zásobování plynem, vytápění

Územní plán počítal s výhledovou plynifikací obce případně s napojením horkovodem elektrárny Poříčí. Tyto investice v nejbližší době se jeví nereálné. Rodinné domy budou tedy převážně vytápěny elektrickou energií (tepelná čerpadla) s případným posílením o solární ohřev TUV či fotovoltaiku. Nevylučují se ani peletkové kotle apod.

- prostorová koordinace

Oddělením parcel jednotlivých RD z p.p.č. 499/3 jsou zároveň vymezeny i pozemky veřejné dopravní a technické infrastruktury v šíři 10,0 m umožňující bezkolizní provedení komunikací, chodníků a tras splaškové, dešťové kanalizace, vodovodní řadů, přívodu VN, zokruhovaných tras NN i tras veřejného osvětlení a slaboproudu.

## **VI. Vymezení veřejně prospěšných staveb**

Územním plánem Jívka ani řešenou lokalitou Z22 nejsou vymezeny.

## **VII. Návrh etapizace (včetně možného etapového řešení dopravní a technické infrastruktury v lokalitě)**

Územní studie řeší komplexní funkční využití zájmových pozemků ve vlastnictví obce Jívka (p.p.č. 499/3) o výměře 17.612 m<sup>2</sup> a 10-ti v současnosti již oddělených pozemků z původní p.p.č. 499/3 dle studie rozvojové plochy R.

Schválený územní plán počítá se zastavitelným územím Z22 o výměře 23.975 m<sup>2</sup>. V souladu s Územním plánem Jívka je předkládaná územní studie rozdělena do dvou etap :

Etapa I = plocha Z22 ..... 16 RD ..... v ploše 23.975 m<sup>2</sup>

Etapa II = plocha R2 ..... 13 RD ..... v ploše 15.917 m<sup>2</sup> oddělené z p.p.č. 499/15

Výstavba v ploše R2 (možná jen na základě Změny ÚP Jívka) po výrazném vyčerpání rozvojových ploch v obci.

## **VIII. Podklad pro dělení pozemků**

Nedílnou součástí této územní studie je podklad pro dělení pozemků (viz. výkres V). Převážná část je již provedena. Jako kompromis mezi požadavkem územního plánu na rozvolněnou zástavbu a oprávněným požadavkem obce na financování technické infrastruktury jsou jednotlivé pozemky pro výstavbu rodinných domků v I. Etapě o velikostech okolo 1000 m<sup>2</sup> s výjimkou dvou parcel u okružní křižovatky s výměrou cca 820 m<sup>2</sup> a naopak parcely pro RD 16 o rozloze cca 1400 m<sup>2</sup>.

Výhledovou výstavbu pak reprezentují pozemky o ploše do 1100 m<sup>2</sup> při komunikačním skeletu.

Oddělené pozemky veřejných prostranství (pro dopravní a technickou infrastrukturu), vzhledem ke konfiguraci terénu, musí mít zaručenu minimální šířku 10,0 m (pro komunikace s obousměrným provozem).

\* \* \*

V Žacléři 15. 01. 2023

ing. arch. Roman Žatecký