

# 2015

**LUKON investment a.s.**  
**Bonětice č.e.11**  
**348 05 Stráž**

## **ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE**

### **Rekreační areál Bonětice**

Lokalita RH.1, RH.2, RN1 –  
soubor pro výstavbu v rekreačním území **R1**

# ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

## Rekreační areál Bonětice - lokality RH.1, RH.2, RN1

.....

### Základní identifikační údaje

Název akce: Územní studie RA Bonětice  
Místo: k.ú. Bonětice  
Zadavatel: LUKON investment a.s.  
Pořizovatel: LUKON investment a.s.  
Zhotovitel:  
Datum: červen 2015

### 1. Důvod a cíl územní studie

Hlavním cílem ÚS je prověřit možnosti využití vymezených zastavitelných ploch v souladu s požadavky platného ÚP Stráž ([www.obecstraz.cz/index.php/dokumenty/uzemni-plan](http://www.obecstraz.cz/index.php/dokumenty/uzemni-plan)) a upřesněnými potřebami zadavatele ÚS specifikovanými v zadání ÚS. Řešit urbanistickou koncepcí s uspořádáním jednotlivých funkčních složek zastavitelných ploch s řešením prostorového uspořádání území s koncepcí veřejné infrastruktury.

Vedlejším cílem ÚS je prověřit možnost začlenění pozemku p.č. 1615 v k.ú. Bonětice do ploch rekreačního území s možností zástavby objektem pro hromadnou rekreaci.

Účelem územní studie je získání kvalifikovaného podkladu pro rozhodování v území a pro navazující úpravu tohoto území.

Územní studie je zpracována jako územní plánování podklad pro rozhodování v území podle § 30 zák.č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“).

### 2. Vymezení řešeného území

Území, řešené územní studií, je vymezeno dle ÚP Stráž – tedy lokalitou RH.1, RH.2, RN1 a hranicí pozemku p.č. 1615 v k.ú. Bonětice (viz obrázek č.1 a tabulka č.1).

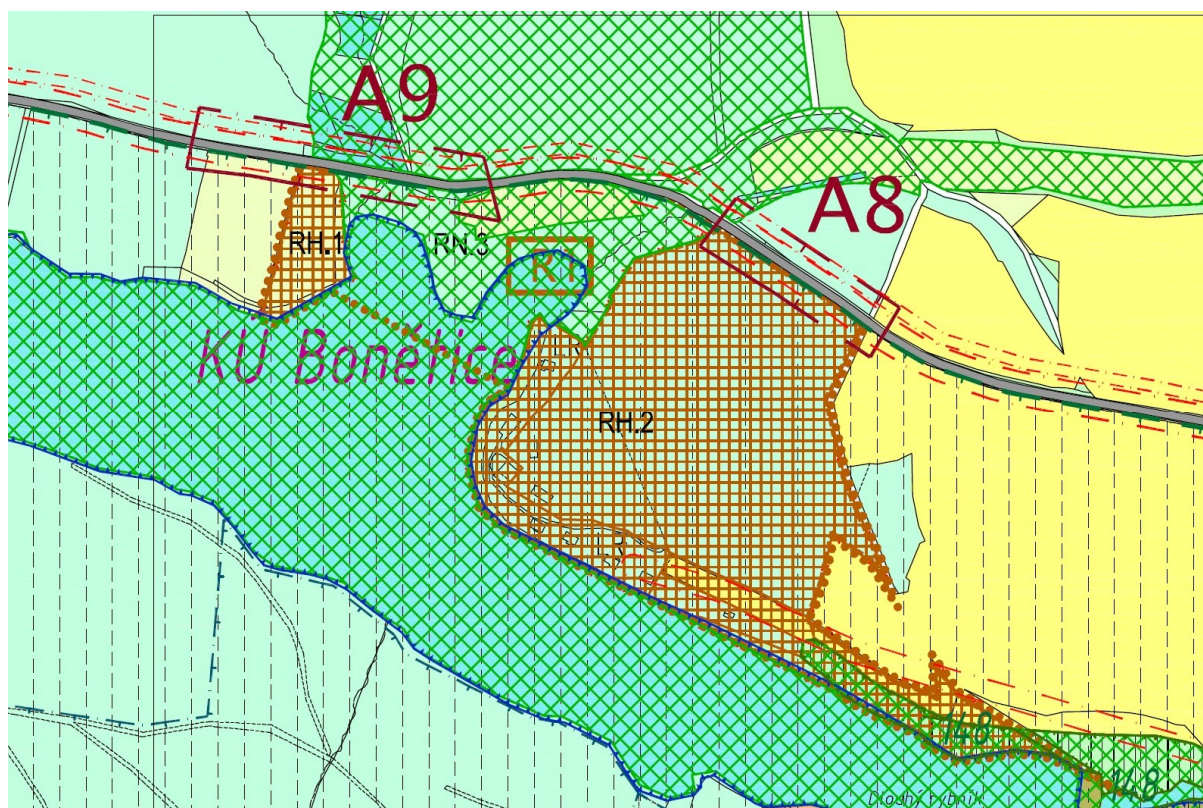
#### Tabulka č.1

9.0 Rekreační území u Dlouho rybníka („Boněťák“), k.ú. Bonětice			
Plocha, lokalita	rozloha		etapa ÚP
REKREAČNÍ ÚZEMÍ R1	14,94ha	<p>Rekreační území Dlouhý rybník - severní břeh - je vymezeno na plochách přírody a krajiny - lesní, zemědělské a vodní plochy.</p> <hr/> <p>ROZVOJ ÚZEMÍ REKREACE R1 JE PODMÍNĚN ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE PROJEDNANÉ S DOTČENÝMI ORGÁNY</p>	
- RH.1	0,69ha	Rozvojová plocha pro hromadnou rekreaci - Zastavitelná plocha rekreace RH na zemědělských pozemcích (travní porosty 1673, 1681/3) je určená pro zařízení rekreační nekrytá plošná přírodního charakteru a pro objekty vybavenosti rekreačního území, zastavitelnost je podmíněná při vynětí ze ZPF	
- RH.2	10,0ha	<p>Rozvojová plocha pro hromadnou rekreaci (RH) – Smíšené plochy pro rekreaci na plochách a pozemcích:</p> <p>*Plochy lesní – 1,00ha - pozemek lesa 1630/1, současné využití LR – les rekreační, v ploše jsou existující objekty rekreace (ubytování a vybavenosti)</p> <p>*Plochy smíšené krajinné, ostatní krajinné plochy 0,50ha - pozemky 2058, 2059, (plochy krajinné zeleně, břehová zeleň)</p> <p>*Plochy přírodní 0,15ha – plochy vymezené ochrany přírody - pozemek 1488/3 (VKP – významný krajinný prvek registrovaný)</p> <p>*Plochy lesní – 7,33ha - pozemky lesa 1652/1, 1630/17, navrhované vymezení pozemků LR – les rekreační</p> <p>*Plochy zemědělské, orná půda 0,59ha, pozemky 1535/6, 1535/2, zastavitelnost je podmíněná.</p> <hr/> <p>VYUŽITELNOST, ZASTAVITELNOST POZEMKŮ (na které se vztahuje ochrana přírody a krajiny - VKP ze zákona – plochy lesní, VKP registrované, plochy zemědělské, vymezené prvky ÚSES) je výjimečně přípustná podle podmínek vymezených v „Územní studii“, projednané a schválené příslušnými dotčenými orgány.</p>	
- RN1		Plochy rekreačního území - pozemky lesa 1681/1, 1630/15, travní porosty 1882, vodní plocha (záliv a přilehlé břehy k RH1 a RH2) 2061 – Plochy navržené pro využití RN – rekreace na plochách nezastavěného území s vymezením podmínek využití podle regulativu pro plochy rekreace RN a podmínek stanovených v „Územní studii“.	

regulativ funkčního využití

- 05 Plochy rekreace - RH – rekreace hromadná, RN – rekreace na plochách nezastavěného území  
 14 Plochy zemědělské  
 15 Plochy lesní - LR - les rekreační  
 16 Plochy přírodní (plochy vymezené ochrany přírody)  
 17 Plochy smíšené nezastavěného území (plochy smíšené krajinné)

Obrázek č.1



### 3. Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb.

Územní studie rozpracuje koncepci prostorové organizace území zaměřenou zejména na vymezení veřejných prostranství a ploch pro novou zástavbu a ochranu stávajících ploch přírody a krajiny (případně změnu jejich uspořádání).

Při zpracování studie nutno dbát na to, aby zástavba směřovala k ucelování tvaru zastavěného území a byla vyloučena možnost vzniku izolovaných ploch zastavěných území a to i v průběhu realizace zástavby v této lokalitě.

Bude řešena prostorová a hmotová návaznost navrhované zástavby na stávající zástavbu a plochy přírody a krajiny. Budou vymezena veřejná prostranství, prostranství pro umístění nové technické infrastruktury (prostranství pro umístění vodohospodářských staveb – studny, čističky odpadních vod), koordinovaného s vedením inženýrských sítí. Budou navrženy základní prvky prostorové regulace, zejména jednoznačně definované odstupy staveb od hranic lesních porostů, v nezbytně nutném rozsahu bude definována výšková hladina zástavby.

Bude stanoven systém dopravní obsluhy území, včetně dopravy v klidu a bude zajištěna pěší propustnost území a návaznost na dopravní skelet lokality.

### 4. Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

V územní studii bude zohledněna zejména prostorová a funkční návaznost na okolní plochy, které vykazují různorodý charakter, odpovídající době jejich vzniku.

Do řešení bude začleněn požadavek rozšíření rekreačního území R1 o plochy pozemku p.č. 1615 v k.ú. Bonětice a také požadavek nástavby a případného rozšíření stávajících rekreačních objektů.

## **5. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury**

Bude navrženo optimální napojení na komunikační síť městyse. Bude navržena koncepce a trasy vedení veřejných inženýrských sítí, včetně míst napojení na stávající a nově vybudovanou technickou infrastrukturu, včetně bilance potřeb jednotlivých médií.

## **6. Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních předpisů**

Územní studie bude navazovat na urbanistickou studii: „Rekreační areál Bonětice“, vypracovanou v lednu 2010 Ing. arch. Janem Telackem, která je přílohou tohoto zadání.

## **7. Požadavky na obsah a formu zpracování územní studie**

Studie bude v průběhu zpracování projednána a konzultována se zadavatelem. Dále bude ÚS projednána s dalšími dotčenými orgány státní správy, především s :

- 1) MěÚ Bor - OVÚP – Stavební úřad;
- 2) MěÚ Tachov – odbor životního prostředí;
- 3) Krajský úřad Plzeňského kraje – odbor životního prostředí;
- 4) MěÚ Tachov, odbor dopravy;
- 5) Městys Stráž;
- 6) Povodí Vltavy s.p. zav. Berounka, Denisovo nábř.14, 304 20 Plzeň;
- 7) Klatovské rybářství – správa a.s. – K letišti 442, 339 01 Klatovy.

Textová část bude obsahovat zejména:

- 1) vymezení řešené plochy;
- 2) analýzu stávajícího stavu využívání území;
- 3) urbanistické a architektonické řešení;
- 4) kapacity území – plochy zastavěné objekty, zpevněné plochy, plochy veřejné, lesní, zemědělské;
- 5) koncepce dopravy včetně bilance dopravy v klidu (počet stání v objektech, počet stání na povrchu);
- 6) koncepci inženýrských sítí a objektů.

Grafická část bude dokumentovat zejména:

- 1) širší vztahy;
- 2) stávající stav území;
- 3) urbanistickou koncepci zástavby;
- 4) koncepci veřejné infrastruktury

Dokladová část bude obsahovat zejména:

- 1) požadavky a vyjádření oslovených orgánů a institucí;

Studie bude odevzdána zadavateli v tištěné podobě ve 3 vyhotoveních a jedenkrát v digitální podobě s grafickou částí ve formátu \*.dgn (nebo \*.dwg) a \*.pdf. a textovou částí ve formátu Microsoft Word.

Studie bude odevzdána v požadované formě příslušnému orgánu státní správy do evidence územně plánovací činnosti.

## **8. Podklady předané zadavatelem**

- 1) územní plán Městyse Stráž ([www.obecstraz.cz/index.php/dokumenty/uzemni-plan](http://www.obecstraz.cz/index.php/dokumenty/uzemni-plan)) ;
- 2) snímek katastrální mapy;
- 3) fotodokumentace lokality;
- 4) ortofotomapa;
- 5) účelová digitální mapa areálu;
- 6) Urbanistická studie „Rekreační areál Bonětice“ (Ing.Arch Jan Talacko, leden 2010)
- 7) vlastnický separát lesní hospodářské osnovy.

V Praze dne 18.6.2015

Ing.Andrej Kondratov  
statutární ředitel

