

Územní studie

**lokalita „Z1“
k. ú. Nesvačilka**

Textová část

Ing. arch. Barbora Jenčková
.monoblok
Jugoslávská 75a
613 00 Brno

Červenec 2016

Přehled použitých zkratek

„ÚS Z1 Nesvačilka“ Územní studie lokality „Z1“, k. ú. Nesvačilka

ČOV	čistírna odpadních vod
ČR	Česká republika
JmK (JMK)	jihomoravský kraj
KN	katastr nemovitostí
KPÚ	komplexní pozemkové úpravy
k.ú.	katastrální území
MěÚ	Městský úřad
MK	místní komunikace
OP	ochranné pásmo
OP PLZ	ochranné pásmo přírodních léčivých zdrojů
ORP	obec s rozšířenou působností
OÚPSÚ	Odbor územního plánování a stavební úřad
parc.č.	parcela číslo
PHO	pásmo hygienické ochrany
SÚ	stavební úřad
ÚAP	územně analytické podklady
ÚP	územní plán
ÚPO	územní plán obce
ÚSES	územní systém ekologické stability
ZÚ	zastavěné území

Identifikační údaje

Název

zakázky: Územní studie
lokality „Z1“, k. ú. Nesvačilka

Objednatel : Obec Nesvačilka
Nesvačilka 100,
664 54 p. Těšany

Pořizovatel: Městský úřad Židlochovice
Odbor územního plánování a stavební úřad
Masarykova 100
667 01 Židlochovice

Zpracovatel: Ing. arch. Barbora Jenčková
.monoblok
Jugoslávská 75a
613 00 Brno

Datum

zpracování: Červenec 2016

1. Urbanistická část

1.1 Hlavní cíle řešení

- 1) Hlavním cílem územní studie je návrh uspořádání zástavby na základě podmínek pro využití plochy Z1 dle Územního plánu Nesvačilka.
- 2) Návrh uspořádání území je řešen jako celek - ve vztahu k poloze mezi navazujícím stávajícím zastavěným územím a volnou krajinou - územím nezastavěným
- 3) Návrh funkčního a prostorového uspořádání lokality zohledňuje technické limity a význam místa v souladu s podmínkami pro využití ploch v lokalitě Z1 dle územního plánu Nesvačilka.
- 4) Územní studie navrhuje uspořádání zástavby pro bydlení, umístění ploch veřejných prostranství .
- 5) Je prověřena a navržena dopravní obsluha lokality, doprava v klidu
- 6) Územní studie je zpracována tak, aby mohla sloužit jako podklad pro umístování staveb veřejné infrastruktury a ostatních staveb v ploše, zpracování dokumentace pro následná řízení a jako územně plánovací podklad dle §25,§30 zákona č.183/2006 Sb. v platném znění a jako taková bude sloužit jako neopominutelný podklad pro rozhodování v území pro stavební úřad
- 7) Je kladen důraz na společenskou a rekreační funkci veřejných prostorů, při dodržení zásady minimalizace podmiňujících investic.

8) Je posouzena dostatečnost občanské vybavenosti s ohledem na konkrétní kapacitní požadavky.

1.2. Vymezení řešeného území

- Rozsah řešeného území je dán rozsahem lokality „Z1“, která je v územním plánu Nesvačilka jako plocha bydlení B.

- Na plochy bydlení navazují dle ÚP Nesvačilka plochy veřejných prostranství U – plochy změny, které zprostředkují obsluhu řešené lokality veřejnou dopravní a technickou infrastrukturou, průběh veřejných prostranství byl z důvodu vyšší podrobnosti dokumentace ÚS oproti ÚP upřesněn.

Řešené území má výměru 3,3283ha včetně navazujících ploch veřejných prostranství, kterými jsou plochy bydlení obsluhovány a přímo souvisí s jejich řešením a jsou proto zahrnuty do celkového řešení.

Plocha Z1 se nachází mimo zastavěné území, je plochou zastavitelnou dle ÚP Nesvačilka.

1.3. Podklady

- Územně analytické podklady ORP Židlochovice v rozsahu řešeného území a jeho okolí (MěÚ Židlochovice 2016)
- Katastrální mapa (MěÚ Židlochovice 2016)
- Fotodokumentace a terénní prohlídky zájmového území
- Zadání územní studie - lokalita „Z1“, k.ú. Nesvačilka

1.4. Širší územní vztahy ve vazbě na územní plán

1) Řešené území je vymezeno územním plánem jako zastavitelná plocha, navazuje bezprostředně na zastavěné území obce.

2) Stávající stav:

Pozemky v lokalitě jsou dosud užívány jako zemědělská půda - plochy zemědělské prvovýrobní

3) Požadovaný způsob využití zastavitelné plochy dle ÚP :

Lokalita je vymezena dle ÚP jako plocha ke změně, vymezená pro plochy bydlení B. V souladu s ÚP Nesvačilka je navrženo využití pro rodinné domy, zeleň a zahradní úpravy, parkoviště a garáže rodinných domů, v pozemcích lze realizovat opatření proti erozi.

Na plochy bydlení navazují dle ÚP Nesvačilka plochy veřejných prostranství U – plochy změny, které zprostředkují obsluhu řešené lokality veřejnou dopravní a technickou infrastrukturou, průběh veřejných prostranství byl z důvodu vyšší podrobnosti dokumentace ÚS oproti ÚP upřesněn.

V souladu s podmínkami územního plánu je pozemky možno využít také pro případné hospodářské zázemí, jednotlivá pracoviště administrativy.

V řešeném území jsou navržena veřejná prostranství pro pozemky parků a jiných ploch denní rekreace, nejsou navrženy pozemky pro občanskou vybavenost, zejména z důvodu okrajové polohy lokality vůči centru obce, s jediným možným bodem dopravního napojení na systém místních komunikací.

- 4) Umístění plochy Z1:
plocha pro bydlení na západním okraji obce . Ze západní strany je vymezeno vodním tokem Nesvačilka, ze strany východní pozemky stávající zástavby v zastavěném území
- 5) Plochy sousedící s řešeným územím
- západním směrem jsou převážně plochy nezastavěného území:
 - plochy zemědělské - O
 - plochy vodní a vodohospodářské - V
 - plochy zeleně izolační – ZI
 - ze strany východní jsou převážně plochy zastavěného území:
 - plochy bydlení B (jihovýchodním směrem)
 - plochy smíšené obytné SO (severovýchodním směrem)
 - ze strany severní je vymezena zastavitelná plocha smíšená obytná SO, dosud nevyužita
- ÚS respektuje vymezené plochy a koncepci stanovenou ÚP Nesvačilka, zpřesňuje ji dle navrženého řešení
- Je tedy předpoklad vytvoření souvisle urbanizovaného území, které uzavře zástavbu Nesvačilky na západním okraji obce, úkolem územní studie je tedy mimo jiné formulovat způsob ukončení zástavby v rámci řešené plochy.

1.5. Charakteristika a problémová analýza řešeného území

- Řešené území zahrnuje zejména pozemky orné půdy. Pozemky směřují ve směru severozápad - jihovýchod a pouze zčásti mají šíři využitelnou pro umístění staveb pro bydlení.
- Parcela p.č. 292/1 na jižním okraji, která je zahrnuta do řešeného území je užívána spolu s parc.č. 290 a 291, lze ji považovat za stabilizované území stávající zástavby bydlení.
- pozemky řešeného území jsou téměř rovinné, mírně se svažují k vodnímu toku, původní odvodňovací kanály v území se nedochovaly
- lokalita je v klidné poloze mimo negativní vlivy, není ovlivněna hlukem z dopravy nebo jiných zdrojů
- dopravně je lokalita napojitelná ze stávající místní komunikace v nápojném bodě určeném ÚP Nesvačilka na východním okraji území, z tohoto bodu bude vytvořen systém místních komunikací zakončených obratišti
- pozemky budou napojeny přímými sjezdy na navržené místní komunikace

Problémy k řešení územní studií v souhrnu:

- řešení komunikačního systému pro obsluhu území s využitím stávajících tras účelových komunikací
- řešení urbanistické vazby nového území ke struktuře navazující zástavby obce a stávajícím urbanistickým hodnotám
- stanovení podmínek prostorového upořádání zohledňujících polohu na okraji obce

1.6. Návrh urbanistické koncepce a zásady regulace území

1.6.1. Zásady a popis urbanistického řešení

Řešené území je navrženo v rámci území členit dále na funkční části :

<u>A</u>	<u>nápojný bod – veřejná prostranství vstupní křižovatky</u>
<u>B1</u>	<u>zástavba bydlení včetně obsluhy veřejným prostranstvím – jižní část</u>
<u>B2</u>	<u>zástavba bydlení včetně obsluhy veřejným prostranstvím – západní část</u>
<u>B3</u>	<u>zástavba bydlení včetně obsluhy veřejným prostranstvím – severní část</u>
<u>C</u>	<u>veřejné prostranství – veřejná zeleň rekreace</u>

Řešení urbanistické koncepce zástavby:

1) Návrh na umístění dopravní a technické obslužnosti staveb bydlení:

Území je napojeno na stávající veřejnou dopravní infrastrukturu v nápojném bodě na východním okraji území – veřejná prostranství v lokalitě navazují na stávající veřejná prostranství obce – na místní komunikaci.

Území má jediný vstup pro dopravní obsluhu, což limituje kapacitu využití lokality.

Dopravní obsluha pozemků bydlení bude zajištěna třemi slepými větvemi místních komunikací, vedených od nápojného bodu území a ukončených obratišti.

- Území je rozděleno do funkčních částí (etap), korespondujících s rozdělením komunikačního systému do jednotlivých větví.
- Pozemky pro bydlení jsou vždy přímo dostupné veřejnou dopravní infrastrukturou, budou napojeny přímými sjezdy na nově vytvořené místní komunikace
- veřejná prostranství zajišťující obsluhu území jsou navržena k umístění komunikací, parkovacích stání, veřejné zeleně v dopravním prostoru, případně chodníků, dále sjezdů k RD tak, aby byly pozemky optimálně dopravně obslouženy, korekpondují s koncepcí vymezenou ÚP Nesvačilka
- veřejná prostranství zajišťující obsluhu území jsou situována tak, aby umožňovaly příjezd zásahových jednotek a byla zajištěna dopravní obslužnost obyvatel.
- veřejná prostranství – chodníky- jsou navrženy po obvodu řešeného území tak, aby bylo je možné využívat jednak pro prostupnost po obvodu území a potenciální napojení mostky přes tok Nesvačilku dále do volné krajiny, jednak pro údržbu pásu izolační zeleně a vodního toku.
- Poloha veřejných prostranství pro při umístování nových místních komunikací je navržena tak, že bude zabezpečena jejich nezavalitelnost v důsledku rozrušení okolní zástavby (kdy šířka prostoru pro komunikaci = minimálně $(v1+v2)/2 + 6m$, kde „v1“ a „v2“ jsou výšky budov po hlavní římsu v metrech na protilehlých stranách ulice) - poloha komunikací vzhledem k stavební čáře zástavby zabezpečí dostatečný odstup.

2) Návrh parcelace území, která vymezuje:

- pozemky bydlení, které zahrnují tyto oblasti:
 - bydlení v rodinných domech - dle povahy pozemku samostatně stojících (označení v grafické části BRs), dvojdomů (označení v grafické části BRd) nebo domů řadových (označení v grafické části BRř)
 - zpevněné povrchy a zeleň v pozemcích bydlení (označení v grafické části BRn)
 - soukromá zeleň v pozemcích bydlení (označení v grafické části BZs)

- pozemky pro veřejná prostranství zajišťující obsluhu území (označení v grafické části Uo)
- pozemky pro veřejná prostranství - chodníky (Uch)
- pozemky pro veřejná prostranství - veřejná zeleň a rekreace (Uzv)
- pozemky pro veřejná prostranství – zeleň ostatní (Uzo)
- pozemky pro zeleň izolační (Zi)

- nová parcelace zohledňuje původní parcelní členění, v případě nedostatečných parametrů parcely, např. nevyhovující šíře pozemku určeného pro výstavbu RD a v případě, že se dá očekávat i zamítnutí nevyhovujícího projektu stavby stavebním úřadem, je součástí územní studie i návrh na sloučení parcel nebo jiné vymezení nových parcel

3) Návrh zastavění jednotlivých pozemků s určením stavebních hranic či stavebních čar (s přesnou specifikací těchto prvků prostorové regulace) – čili omezením zastavitelné plochy, na kterou lze umístit hlavní stavbu kótami - viz kap. 1.6.3. Podmínky pro vymezení a využití pozemků, zásady regulace území

4) Bylo prověřeno a zváženo vymezení veřejného prostranství dle §7, odst.2 – řešené území má celkovou velikost 3,33ha (z toho bydlení 2,56ha), proto vyžaduje návrh veřejného prostranství o vel. min. 1.280m², bylo proto navrženo veřejné prostranství, zahrnující veřejnou zeleň zejména na částech pozemků 293/15, 293/16, 293/17, 293/18, 293/19, které může plnit funkci veřejného prostranství dle §7, odst.2.

5) řešení urbanistické koncepce ve vztahu k obci a jeho centru

Navržená zástavba vytvoří novou volnější strukturu ulicové zástavby vzhledem k okrajové poloze obce

Vzhledem k poloze na okraji obce a při snaze co nejvíce zanechat prostoru zeleni i v rámci pozemků nových rodinných domů je navržena volnější kompozice sestávající ze samostatně stojících domů, dvojdomů, řadových domů.

Zástavba rodinných domů má vymezenou stavební čáru tak, aby před zástavbou rodinných domů byla ponechána dostatečná plocha pozemků pro předzahrádky, vstupy, vjezdy, odstavení osobních vozidel. Stavební čára je vymezena tak, aby nová zástavba vytvářena prostor ulic.

Charakter zástavby směřuje k vymezení „zahradních“ ulic - tedy rodinného bydlení v zahradách, v domech výšky do 2 plných podlaží, se sklonitými střechami, které odpovídají charakteru prostředí.

6) byla prověřena dopravní obsluha území v širším kontextu navazujících komunikací, ze zjištěných skutečností vyplývá návrh dopravního řešení - viz kap. 1.9.2. Dopravní řešení

Z kapacity využití území vyplývá potřeba dopravy v klidu - řešení dopravy v klidu viz kap. 1.9.2. Dopravní řešení

7) Obsluha území technickou infrastrukturou

viz kap. 1.9.3. Technická infrastruktura - včetně vyhodnocení kapacit pro zásobení oblasti vodou, plynem, elektřinou a potřebou odvodu splaškových a dešťových vod

8) stanovení podmínek změn v území

viz kap. 1.6.2. Funkční a prostorové uspořádání

9) etapizace postupu výstavby v lokalitě je stanovena, protože se to jeví jako účelné vzhledem k rozdělení území do funkčních částí, které lze realizovat odděleně a postupně.

Řešené území je rozděleno celkem do 5 funkčních částí – etap výstavby.

Nápojny bod území a vstupní křižovatku – funkční část A - je nutno realizovat jako první etapu. Každou z větví komunikací lze řešit samostatně, což předurčuje rozdělení území do funkčních celků B1, B2, B3, které lze realizovat odděleně v etapách a není rozhodující, která část bude řešena jako první.

Zahájení následné etapy – funkční části – je možné až po dokončení minimálně 65% zástavby etapy předchozí.

Funkční část C – určená pro veřejný parkový prostor bude realizována spolu částí pro bydlení B2 nebo B3, která bude realizována jako první v pořadí

10) byly navrženy podrobnější prostorové regulace - viz kap. 1.6.3. Podmínky pro vymezení a využití pozemků, zásady regulace území, včetně podlažnosti, stavební čáry, návrhu parcelace, charakteru zástavby (viz rozdělení na RD samostatně stojící, řadové domy, dvojdomy)

11) zajišťování ochrany staveb proti vnějšímu hluku, zejména od dopravy:

- území není primárně dotčeno nadlimitním hlukem, podmínka v kap. 1.6.2 je stanovena s ohledem na možnou změnu hlukové zátěže na řešenou plochu v delším časovém horizontu.

14) ve veřejných prostranstvích je navrženo trasování sítí technické infrastruktury

1.6.2. Funkční upořádání území

Jsou stanoveny podmínky využívání ploch a umístování staveb na nich, které nezhoršuje kvalitu prostředí a hodnotu území.

1.6.2.1 Požadovaný způsob využití z ÚP:

B - plochy bydlení
Hlavní využití: Plochy vymezené za účelem zajištění podmínek pro bydlení v kvalitním prostředí, umožňující nerušený a bezpečný pobyt a každodenní relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení
Přípustné jsou: - rodinné domy - související zeleň a zahradní úpravy - parkoviště a garáže rodinných domů - související občanská vybavenost (např. mateřská škola) - související dopravní a technická infrastruktura, zajišťující obslužnost území - veřejná prostranství - realizace prvků ÚSES, interakčních prvků - opatření proti erozi
Podmínečně přípustné jsou: - obchody a provozovny služeb, sloužící pro dané území, nerušící řemeslnické provozovny a další zařízení <u>podmínka umístění:</u> zachování priority bydlení, provozovny související s obsluhou daného území a nenarušující svým provozem a technickým zařízením užívání staveb ve svém okolí a nesnižující kvalitu prostředí souvisejícího území (např. hodinářství, kadeřnictví, obchody, stravovací provozovny – o max. rozloze 150m ²), pro budovy obchodního prodeje je stanovena limitní výměra 1000m ² , - hospodářské zázemí <u>podmínka umístění:</u> nenarušující svým provozem užívání staveb ve svém okolí a nesnižující kvalitu prostředí souvisejícího území - jednotlivá zařízení administrativy <u>podmínka umístění:</u> umístění v objektech, které slouží převážně k bydlení
Nepřípustné jsou: - jiné způsoby využití mimo uvedené jako přípustné a podmínečně přípustné
Prostorová regulace: - maximální výška zástavby 2 plná nadzemní podlaží - hmotový a prostorový soulad s okolní zástavbou - měřítko staveb musí být uzpůsobeno okolnímu prostředí - objekty v ploše nesmí vytvářet dominanty vůči okolí - zastavenost max. 40% výměry pozemku Výška v plných nadzemních podlažích nezahrnuje obytné podkrovní, pokud toto zaujímá méně než 50% plochy plného podlaží (započitatelná plocha podkrovní).

1.6.2.2

Území studie stanovuje podrobné podmínky využití pozemků:

Pozemky pro bydlení v územní studii

Samostatně stojícím rodinným domem se rozumí v této územní studii:

takový rodinný dům, který nepřiléhá žádnou stranou objektu k pozemkové hranici vyjma veřejných prostranství, nepřiléhá k sousedním rodinným domům, je v pozemku umístěn vždy tak, aby dodržel minimální odstupové vzdálenosti od sousedních pozemků dle podmínek prostorového uspořádání uvedených v této územní studii

Rodinným dvojdodem se rozumí v této územní studii:

takové dva rodinné domy, které mají jednu vzájemně sousedící štítovou stěnu na hranici pozemků těchto dvou staveb, dům spolupůsobící jako dvojdům je v pozemku umístěn vždy tak, aby umožnil výstavbu sousedícího rodinného domu, spolupůsobícího jako dvojdům - tedy jednou stěnou na hranici pozemku, od ostatních okolních pozemků je umístěn tak, aby dodržel minimální odstupové vzdálenosti od sousedních pozemků dle podmínek prostorového uspořádání uvedených v této územní studii

Hospodářským zázemí se rozumí v této územní studii:

skladování zahradního nábytku, náradí a techniky pro účely obhospodařování pozemku, pěstování užitkové a okrasné zeleně, chov drobného domácího zvířectva jako hobby a pro vlastní potřeby obyvatel, domácí dílny pro hobby činnost

Podmínka využití ploch:

Chráněné venkovní prostory a chráněné prostory staveb lze v ploše situovat jen ve vzdálenosti vyhovující parametrům hlukových emisí a vibrací vznikajících silničním provozem, na základě hlukového vyhodnocení prokazujícího splnění těchto hygienických limitů.

Bydlení v rodinných domech - samostatně stojících
(označení v grafické části BRs)

Hlavní využití:

Bydlení v rodinných domech samostatně stojících

Přípustné jsou:

- rodinné domy,
- zpevněné plochy chodníků, teras, dvorků
- parkovací stání a garáže rodinných domků,
- technická infrastruktura, zajišťující obslužnost území
- zeleň zahrad a předzahrádek

Podmínečně přípustné jsou:

- hospodářské zázemí
podmínka: nesnižující svým provozem a technickým zařízením užívání kvalitu prostředí staveb ve svém okolí a nesnižující kvalitu prostředí souvisejícího území

- jednotlivá zařízení administrativy

podmínka umístění:

umístění v objektech, které slouží převážně k bydlení, jako doplňková funkce

Nepřípustné využití:

- výrobní činnosti, skladování a jakákoli činnost, která není slučitelná s bydlením, zejména veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na okolní prostředí překračují nad přípustnou mez limity stanovené v souvisejících právních předpisech (vyloučení negativních účinků musí být prokázáno v rámci řízení týkajících se umístování staveb či povolování činností)
- stavby technické infrastruktury typu stožárů telefonních a jiných operátorů

Bydlení v rodinných dvojdomech
(označení v grafické části BRd)

Hlavní využití:

Bydlení v rodinných dvojdomech

Přípustné jsou:

- rodinné domy spolupůsobící jako dvojdomy
- zpevněné plochy chodníků, teras, dvorků
- parkovací stání a garáže rodinných domků,
- technická infrastruktura, zajišťující obslužnost území
- zeleň zahrad a předzahrádek

Podmínečně přípustné jsou:

- hospodářské zázemí

podmínka: nesnižující svým provozem a technickým zařízením užívání kvalitu prostředí staveb ve svém okolí a nesnižující kvalitu prostředí souvisejícího území

- jednotlivá zařízení administrativy

podmínka umístění:

umístění v objektech, které slouží převážně k bydlení, jako doplňková funkce

Nepřípustné využití:

- výrobní činnosti, skladování a jakákoli činnost, která není slučitelná s bydlením, zejména veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na okolní prostředí překračují nad přípustnou mez limity stanovené v souvisejících právních předpisech (vyloučení negativních účinků musí být prokázáno v rámci řízení týkajících se umístování staveb či povolování činností)
- stavby technické infrastruktury typu stožárů telefonních a jiných operátorů

Bydlení v rodinných domech řadových

(označení v grafické části BRř)

Hlavní využití:

Bydlení v rodinných domech řadových

Přípustné jsou:

- rodinné domy tvořící řadovou zástavbu a ukončující tuto zástavbu
- zpevněné plochy chodníků, teras, dvorků
- parkovací stání a garáže rodinných domků,
- technická infrastruktura, zajišťující obslužnost území
- zeleň zahrad a předzahrádek

Podmínečně přípustné jsou:

- hospodářské zázemí

podmínka: nesnižující svým provozem a technickým zařízením užívání kvalitu prostředí staveb ve svém okolí a nesnižující kvalitu prostředí souvisejícího území

- jednotlivá zařízení administrativy

podmínka umístění:

umístění v objektech, které slouží převážně k bydlení, jako doplňková funkce

Nepřípustné využití:

- výrobní činnosti, skladování a jakákoli činnost, která není slučitelná s bydlením, zejména veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na okolní prostředí překračují nad přípustnou mez limity stanovené v souvisejících právních předpisech (vyloučení negativních účinků musí být prokázáno v rámci řízení týkajících se umístování staveb či povolování činností)
- stavby technické infrastruktury typu stožárů telefonních a jiných operátorů

Zpevněné povrchy a zeleň v pozemcích bydlení

(označení v grafické části BRn)

Hlavní využití:

Zpevněné plochy a zeleň v pozemcích bydlení

Přípustné jsou:

- sjezdy na pozemky, chodníky a zpevněné plochy
- parkování a odstavování osobních vozidel pro uživatele rodinných domů
- související zeleň a zahradní úpravy
- oplocení - netransparentní pevná část (podezdívka) o max. výšce 0,8m nad přilehlým terénem, transparentní část oplocení do výšky max. 2,0m nad přilehlým terénem
- objekty na technických sítích (např. přípojkové skříně)
- přístřešky odpadních nádob
- zastřešení vstupů navazujících rodinných domů
- veřejná prostranství

Nepřípustné jsou:

- jiné nadzemní stavby a objekty včetně garáží a přístřešků parkovacích stání

- nepřipustné jsou stavby, činnosti a zařízení, jejichž negativní účinky na životní prostředí a veřejné zdraví překračují nad přípustnou mez limity stanovené v souvisejících právních předpisech (vyloučení negativních účinku musí být prokázáno v rámci územního řízení)
- využití, které je v rozporu s podmínkami využití dle ÚP Holasice

Soukromá zeleň v pozemcích bydlení **(označení v grafické části BZs)**

Hlavní využití plochy:

soukromé zahrady pro každodenní relaxaci a odpočinek obyvatel

Přípustné jsou:

- zeleň soukromých zahrad - bylinná společenstva, zatravněné plochy, keře, stromy vzrůstem odpovídající velikosti pozemků
- oplocení - netransparentní oplocení pouze do max. vzdálenosti 2,4m od staveb rodinných domů, v ostatních částech pozemků oplocení transparentní (např. pletivo)
- objekty na technických sítích

Podmínečně přípustné jsou:

terasy a chodníky

podmínka umístění:

- nezhoršující parametry zadržování odtoku srážkových vod na pozemcích (např. s povrchem umožňujícím vsak)

venkovní sezónní rodinné bazény

podmínka umístění:

- nezhoršující parametry zadržování odtoku srážkových vod na pozemcích
- nenarušující svým provozem užívání staveb ve svém okolí a nesnižující kvalitu prostředí souvisejícího území

zahradnická a pěstební činnost

podmínka umístění:

- v rozsahu obvyklém pro vlastní potřebu obyvatel
- nenarušující svým provozem užívání staveb ve svém okolí a nesnižující kvalitu prostředí souvisejícího území

sklady zahradních potřeb nábytku, krytá posezení (i přístřešky, pergoly)

podmínka umístění:

- max. půdorysná velikost 8m²
- pouze v pozemcích, kde celková plocha nadzemních objektů nepřesáhne 35% celkové plochy pozemku

Nepřípustné jsou:

- jakékoli jiné nadzemní stavby a objekty
- nepřipustné jsou stavby, činnosti a zařízení, jejichž negativní účinky na životní prostředí a veřejné zdraví překračují nad přípustnou mez limity stanovené v souvisejících právních předpisech (vyloučení negativních účinku musí být prokázáno v rámci územního řízení)
- využití, které je v rozporu s podmínkami využití dle ÚP Žatčany

Veřejná prostranství - zeleň ostatní **(označení v grafické části Uzo)**

Hlavní využití plochy:

- zeleň, odvodňovací příkopy

Přípustné využití:

- parkové úpravy, zeleň
- související dopravní a technická infrastruktura, sjezdy a vstupy na okolní pozemky
- objekty drobné architektury budované ve veřejném zájmu (např. zázemí rekreačních zařízení), urbánní mobiliář (např. posezení, odpadní nádoby a přístřešky na ně)

Nepřípustné využití:

- využití, které se neslučuje s využitím ploch pro zeleň, nadzemní výstavba

Veřejná prostranství - chodníky

(označení v grafické části Uch)

Hlavní využití plochy:

- chodníky

Přípustné využití:

- pěší komunikace, chodníky
- pojezdové chodníky
- technická infrastruktura
- drobné objekty informačního systému, dopravního značení

Nepřípustné využití:

- využití, které se neslučuje s využitím ploch jako veřejných prostranství pro komunikace

Veřejná prostranství - veřejná zeleň a rekreace

(označení v grafické části Uzv)

Hlavní využití plochy:

veřejná zeleň a každodenní rekreace

Přípustné jsou:

Veřejná prostranství :

- parky, aleje, veřejná dětská a rekreační hřiště
- chodníky a zpevněné plochy
- související zeleň a zahradní úpravy
- související dopravní a technická infrastruktura
- objekty drobné architektury budované ve veřejném zájmu (např. zázemí rekreačních zařízení), urbánní mobiliář (např. posezení, odpadní nádoby a přístřešky na ně)

Podmínečně přípustné jsou:

- oplocení

podmínka umístění:

- pro zajištění nutných bezpečnostních a hygienických parametrů příslušných veřejných prostranství

Nepřípustné jsou:

- jiné nadzemní stavby a objekty - nepřípustné jsou stavby, činnosti a zařízení, jejichž negativní účinky na životní prostředí a veřejné zdraví překračují nad přípustnou mez limity stanovené v souvisejících právních předpisech (vyloučení negativních účinků musí být prokázáno v rámci územního řízení)
- využití, které je v rozporu s podmínkami využití dle ÚP Žatčany

Zeleň izolační

(označení v grafické části Zi)

Platí podmínky využití dle ÚP Nesvačilka

Veřejná prostranství zajišťující obsluhu území

(označení v grafické části Uo)

Hlavní využití plochy:

- místní komunikace, parkovací stání, zeleň v dopravním prostoru, sjezdy k RD

Přípustné využití:

- místní komunikace funkční skupiny C, D
- parkovací stání ve veřejném prostoru
- technická infrastruktura
- drobné objekty informačního systému, dopravního značení

Nepřípustné využití:

- využití, které se neslučuje s využitím ploch jako veřejných prostranství pro komunikace

**1.6.3. Podmínky pro vymezení a využití pozemků,
zásady regulace území**

1.6.3.1. Podmínky pro vymezení a využití pozemků

- 1) Systém komunikační obsluhy je navržen ve struktuře veřejných prostranství zajišťujících obsluhu území (Uo) tam, kde je nezbytný jejich návrh pro obsluhu řešeného území veřejnou dopravní infrastrukturou, v návaznosti na plochy vymezené ÚP Nesvačilka
- 2) Pozemky bydlení obsahují možnost výstavby rodinných domů samostatně stojících (BRs), respektujících v maximální míře původní parcelaci v území tam, kde prostorové podmínky parcel umožní umístění samostatně stojících objektů a kde celková kompozice území umožní návrh volnější zástavby a rodinných dvojdomů (BRd) nebo řadových rodinných domů (BRř), respektujících v maximální míře původní parcelaci v území tam, kde prostorové podmínky parcel neumožní umístění samostatně stojících objektů anebo tam, kde je to výhodnější z hlediska celkové kompozice.
- 3) Maximální intenzita využití pozemků zastavitelných ploch bydlení (nadmístními stavbami (intenzita zastavění pozemků) je stanovena do 40 %.
- 4) Pozemky veřejného prostranství (Uzv) pro zeleň a potřeby denní rekreace jsou vymezeny v souladu s § 7 od.2.

Podmínka využití pozemků:

na jedné navržené parcele lez umístit právě jeden rodinný dům dle navrženého účelu využití, protože velikostní parametry parcel v území jsou navrženy tak, aby zde bylo možno umístit vždy jeden dům, vyšší počet domů v jedné parcele je nepřípustný z důvodu nepřiměřeného zásahu do krajiny a negativního ovlivnění krajinného rázu.

Úprava parcelace byla provedena zejména v případě nedostatečných parametrů parcel, např. při nevyhovujících šířích pozemků - návrhem na sloučení původních parcel tak, aby byl možné realizovat navrhované využití (samostatně stojící dům, dvojdom, řadový dům)

1.6.3.2. Zásady regulace území

- 1) Lze umístit jen stavby, které negativně neovlivní zájmy vojenského letectva a obrany státu
- 2) Obecně platí pro výstavbu, že **začlenění objektů, jejich hmotová struktura a celkový výraz musí respektovat charakter navazující zástavby obce v okolí návsi nebo jej harmonicky doplňovat.**

3) Podmínky prostorového uspořádání:

a) **Prostorové vymezení stavby, výška zástavby:**

- maximální výška zástavby je jedno nadzemní podlaží a obytné podkroví
- maximální umístění úrovně hřebene 10m nad úrovní l.n.p.

b) **Vymezení tvaru střech a orientace štítu**

- orientace hlavního hřebene střechy ve směru rovnoběžném s přílehlou komunikací
- nejnižší přípustný sklon střech u RD - 25stupňů sklonitosti,
- nejvyšší přípustný sklon střechy u RD - 45 stupňů sklonitosti
- jednotný směr štítů u sedlových střech
- shodná sklonitost střech u domů v rámci dvojdomu
- shodná podlažnost a návaznost podlaží u domů v rámci dvojdomu
- shodný charakter zástavby sousedících domů

c) **Měřítko zástavby:**

- měřítko ve vazbě na okolní zástavbu - náves
- respektování historického jádra obce (graficky vyznačeno jako území s urbanistickými hodnotami ve výkresu č.02)
- stavby umístěvané v řešeném území nesmí významným způsobem narušit měřítko zástavby obce ani jeho sídelní strukturu.

4) **Zastavitelné pozemky, resp. části pozemků** jsou navrženy jako plochy využitelné pro zástavbu rodinným domem :

Obytnou zástavbu lze rozvíjet pouze v oblastech pozemků ozn. BRs, BRd, BRř,
vymezených jako zastavitelné části pozemků

5) **Další prostorové regulace:**

- **stavební čára** - tedy hranice, na kterou je nutno umístit objekty v ploše (minimálně částí průčelí tak, aby spoluvytvářelo prostor ulice) - odstupová vzdálenost vzhledem ke komunikaci
 - **stavební hranice** - tedy hranice, po kterou lze umístit objekty v ploše – maximální hloubka zástavby rodinnými domy v pozemcích
 - **Návrh minimální vzdálenosti stavby od hranice pozemku: 3,5m od sousedních pozemků bydlení** s výjimkou veřejných prostranství, platí i pro garáže
 - **Návrh polohy sjezdů na pozemky** - jen tam, kde jsou pozemky rodinných domů napojeny přímo na stávající komunikaci proto, aby počet zpevněných ploch pro sjezdy byl minimalizován a minimalizována fragmentace pozemků určených pro zahrady
- Řešení zastřešení staveb v plochách bude harmonizováno se stávající zástavbou :
- **sklonité střechy s hřebenem souběžným s přílehlou komunikací**

1.7. Podmiňující faktory rozvoje území

1.7.1. **Veřejně prospěšné stavby**

jsou v řešeném území dle platného ÚP vymezeny:

Veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Jsou vymezeny stavby dopravní a technické infrastruktury, pro jejichž uskutečnění lze práva k pozemkům a stavbám odejmout nebo omezit:

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY		
PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY		
označení	účel	
VD1	místní obslužná komunikace	
PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY		
označení	Účel	
VT1	kanalizace jednotná - doplnění	
VT2	vodovod pitný - doplnění	
VT3	plynovod STL - doplnění	

Výše uvedené veřejně prospěšné stavby jsou vymezeny v ploše veřejných prostranství dle ÚP, korespondující s veřejným prostranstvím zajišťujícím obsluhu území v této územní studii

1.7.2. Vlastnické vztahy

V řešeném území vlastnická struktura zahrnuje větší množství vlastnických subjektů - zpravidla soukromých vlastníků.

- Územní studie nerozkrývá vlastnickou strukturu území, zohledňuje však stávající parcelaci tam, kde je to pro vymezení nových pozemků možné.

Veřejná prostranství zajišťující obsluhu území jsou situována v plochách vymezených k tomuto účelu ÚP Nesvačilka, modifikovány na základě zpřesnění návrhu v měřítku územní studie.

1.7.3. Etapizace rozvoje území, podmiňující investice

Podmiňující investice

Využití plochy je podmíněno vybudováním veřejného prostranství s komunikací od silnice na Moutnici po vstupní nápojny bod území.

Je žádoucí provedení přeložky VN tak, aby nadzemní vedená nebylo nadále trasováno přes území s potenciální zástavbou, nicméně přeložka VN zástavbu přímo nepodmiňuje, neboť stavební čára umísťuje stavby rodinných domů až za ochranné pásmo VN, trasu místní komunikace je možné řešit tak, že poloha sloupů VN může být zachována.

Využití plochy je podmíněno provedením veřejné dopravní a technické infrastruktury v území.

Etapizace rozvoje

Výstavba v řešeném území je navržena do funkčních celků - etap:

- Etapa A - nápojny bod území a vstupní křižovatka
- Etapa B1 - jižní část území - komunikace a zástavba řadovými rodinnými domy
- Etapa B2 - západní část území - komunikace a zástavba samostatně stojícími rodinnými domy
- Etapa B3 - severní část území - komunikace a zástavba rodinnými dvojdomy
- Etapa C - veřejný parkovny prostor

Pořadí využití území:

Část A - je nutno realizovat jako první etapu.

Části B1, B2, B3 lze realizovat odděleně v etapách a není rozhodující, která část bude řešena jako první. Zahájení následné etapy – funkční části – je možné až po dokončení minimálně 65% zástavby etapy předchozí (plochy pozemků vymezených pro bydlení).

Část C – musí být realizována současně s částí B2 nebo B3 – v rámci té etapy, která bude realizována jako první v pořadí

V každé etapě výstavby je nutno nejdříve zajistit veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu v rozsahu celé etapy, následně lze realizovat výstavbu pro bydlení.

1.8. Limity využití území

Využití řešeného území je limitováno:

- celé území se nachází v zájmovém území AČR, lze umisťovat jen stavby, které negativně neovlivní zájmy vojenského letectva a obrany státu
 - jižní část řešeného území je limitována ochranným pásmem VN.
 - celé řešené území se nachází v ochranném pásmu přírodních léčivých zdrojů II. stupně (OP PLZ)
 - ostatní sítě veřejné technické infrastruktury se nacházejí mimo řešeného území
- Trasy a ochranná pásma sítí budou respektována v souladu s platnou legislativou.

A 1.9. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

1.9.1. Občanské vybavení, veřejná prostranství

- V řešeném území jsou navržena veřejná prostranství pro vybudování komunikací, která budou zajišťovat místní obsluhu pozemků bydlení (Uo).
- V řešeném území jsou navržena veřejná prostranství pro veřejnou zeleň a rekreaci určená zejména pro denní rekreaci (Uzv) - jedná se o veřejná prostranství o v souhrnu o výměře 1300 m², které tvoří veřejné prostranství dle vyhlášky 501/2006 Sb., jež je třeba vymezit pro plochy výměry 2 ha a více (1000 m² na každé 2ha), do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace (dle vyhlášky 501/2006 Sb.), celková řešené území má výměru 3,33ha (z toho bydlení 2,56ha), proto vyžaduje návrh veřejného prostranství o vel. min. 1.280m² - tedy vyžaduje vytvoření tohoto veřejného prostranství. Navržené veřejné prostranství je proto vyhovující.
- V území není navrženo občanské vybavení, lokalita se nachází v okrajové poloze, v klidové poloze, kapacitní nárůst lokality nevyvolává potřebu rozšíření občanského vybavení.
- Vymezení veřejných prostranství pro komunikace splňuje požadavky na nezbytnou šířku veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující jednotlivé objekty je v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., § 22 - z obytných staveb jsou v území situovány rodinné domy, koridory veřejných prostranství splňují minimální šíři 8 m.

1.9.2. Dopravní řešení

Dopravní řešení je navrženo v pozemcích vymezených v plochách veřejných prostranství

Veřejná prostranství:

- pozemky pro veřejná prostranství zajišťující obsluhu území (označení v grafické části Uo)
- pozemky pro veřejná prostranství - chodníky (Uch)

Napojení na dopravní síť – silnice

Lokalita bude dopravně napojena na místní komunikaci ve východní části území. Systém místních komunikací napojuje lokalitu na silnice III/4167 (kategorie S 6,5), III/4168 (kategorie S 6,5).

Dopravní řešení

- Je respektován komunikační systém vymezený plochami veřejných prostranství v ÚP Nesvačilka, komunikační systém lokality tvoří celkem 3 větve místních komunikací,
- Zvolený systém dopravní obsluhy byl navržen zejména z důvodu optimální obsluhy řešeného území i potenciální obsluha navazujícího území. Poloha komunikačních větví byla mírně modifikována s ohledem na optimální možnost řešení nápojného bodu území, rozvržení pozemků a reliéfu terénu. Systém je jednoduchý a přehledný.
- Nové místní obousměrné komunikace jsou navrženy ve funkční skupině D1 - tedy jako obytná zóna se smíšeným pohybem aut, cyklistů i chodců. Tato obytná zóna bude na vjezdu, za účelem zklidnění silničního provozu, vymezena nájezdovými rampami, a to o sklonu 10% a výšky 8 cm, které jsou součástí zpomalovacího prahu. Součástí bude taktéž svislé dopravní značení IP26a a IP26b začátek a konec obytné zóny.
- Základní uliční profil je navržen dle TP 103 v šířce 8,0 m.
- Obousměrná komunikace v režimu obytné zóny bude řešena v min. šířce 3,50 m s možností vyhýbaní vozidel, a to max. 50 m intervalech při min. šířce mezi obrubami 5,5 m. Ve výhybnách se předpokládá střídání pohybu vozidel s využitím levé či pravé strany komunikace, které nutí řidiče dodržovat max. povolenou rychlost 20 km/h. Přesnější rozvržení bude předmětem dalších návrhů, a to zejména s konečným situováním sjezdů k RD, které se pro potřeby vyhýbaní vozidel dají využít.
- Odvodnění komunikace bude řešeno příčným a podélným spádováním povrchu do uličních vpustí.
- Odstavná stání budou navrženy na vlastních pozemcích RD, podle velikosti objektu.
- Parkovací místa v min. počtu dle výpočtu budou situována na veřejné komunikaci, a to v podélných zálivech š. 2,0 m.
- Dopravní řešení umožní obsluhu vozidel skupiny 2 - tedy mimo jiné odvozu odpadu, vyhoví potřebám při zásahu vozidel HZS (hasičské záchranné služby)
- Dopravní napojení rodinných domů bude umožněno samostatnými sjezdy na místní komunikace
- Výškové řešení
Vedení nivelet je dáno konfigurací stávajícího terénu a s ohledem na budoucí osazení jednotlivých RD.

- **Příčný profil a konstrukce zpevnění**

Zpevněné plochy vozovky budou lemovány 10-12 cm převýšeným silničním obrubníkem. V místech budoucích vjezdů či napojení vstupních chodníků bude osazen +2 cm převýšený obrubník nájezdový, který bude pomocí levého a pravého přechodového dílu navazovat na obrubník silniční.

Rozhledové poměry

Rozhledové poměry budou vyhovovat rozhledových poměrů daným dle ČSN 73 6102, a to pro $v_n = 50 \text{ km/h}$.

Doprava v klidu

Výpočet potřeby parkovacích stání - celkově

Výpočet dle ČSN 73 6110.

Předmětnými ukazateli pro výpočet parkování jsou:

a) O_0 základní počet odstavných stání

20 RD nad 100 m²

Počet celkem / počet účelových jednotek = 20 / 0,5, tedy $O_0 = 40$

b) P_0 základní počet parkovacích stání

Obytný okrsek

Pro výpočet parkovacích stání v obytném okrsku je účelovou jednotkou obyvatel a jedno stání je určeno pro 20 obyvatel. Předpokládáme, že průměrný počet obyvatel je: na jeden RD 3,6 obyvatel, tedy $P_0 : 20 \times 3,6 / 20 = 3,6$

N celkový počet stání

O_0 základní počet odstavných stání

P_0 základní počet parkovacích stání

k_a součinitel vlivu stupně automobilizace 1,0 (při stupni 1 :2,5)

k_p součinitel redukce počtu stání 1,0

Celkový počet stání $N = O_0 \cdot k_a + P_0 \cdot k_a \cdot k_p$

$$= 40 \cdot 1 + 3,6 \cdot 1 = 43,6 = 44 \text{ stání.}$$

Závěr:

Každý z rodinných domů bude mít dvě odstavná stání na vlastním pozemku, která pokryjí potřebu odstavných stání v řešené části lokality. Parkovací místa v min. počtu dle výpočtu budou situována podélně na komunikaci v režimu obytné zóny.

Podmínky pro umístění dopravní infrastruktury

- silniční doprava v lokalitě bude realizována v pozemcích místních komunikací,
- v řešeném území budou vytvořena odstavná místa dle kapacity objektů na vlastních pozemcích staveb rodinných domů (1-2 stání dle vel. RD), parkovací stání v počtu min. 4 stání části dle výše uvedeného výpočtu, z toho 2 celkem pro imobilní
- umístění a křížení místních komunikací bude navrhováno v parametrech platných ČSN
- garáže a parkoviště aut budou v plochách umístěny v parametrech ČSN 736056

- při návrhu křižovatek a napojení lokality budou minimalizovány negativní vlivy na stávající zástavbu
- podmínkou pro umístění komunikací v území je umístění a křížení místních komunikací a jejich napojení na stávající komunikace v proporcích ČSN 73 6101, ČSN 736102 a ČSN 736110.

1.9.3. Technická infrastruktura

Odkanalizování území

Veřejná kanalizace je mimo řešené území (nejblíže v místní komunikaci jižně od řešené plochy) a bude nezbytné kanalizační systém do území prodloužit v několika větvích až na konec navrhované zástavby RD.

V obci je od roku 2006-2008 nová jednotná kanalizace ukončená v ČOV. Profily kanalizace jsou PE 300-600 a před ČOV je odlehčení do potoka. ČOV je typizovaná mechanicko-biologická s kapacitou 70 m³/den (354 EO a rezervou přetížení cca 50 EO), což návrh ÚP nepřekračoval.

Vzhledem k tomu, že je terén rovinný až sklonitý – spádován k vodnímu toku - tedy opačným směrem než se nachází nejbližší větve kanalizace, bude způsob odkanalizování upřesněn po podrobnějším zaměření (v části gravitační kanalizace, v části tlaková kanalizace nebo kombinace s čerpáním).

Kanalizace bude umístěna ve veřejné komunikaci a zelené ploše v souběhu s vodovodem a plynovodem v souladu s ČSN 736005.

Do kanalizace budou svedeny pouze splaškové vody z domácností ($Q_p = 72 \text{ os} \times 100 \text{ l/os/den} = 7,2 \text{ m}^3/\text{den}$ tj. cca 0,1 l/s). Srážkové vody z RD budou likvidovány pokud možno vsakem na vlastním pozemku (v souladu s vyhl. 501/2006Sb., §20,21) nebo zadržovány s regulovaným odtokem do kanalizace. Současný odtok z území je 46,2 l/s (3,3 ha x 0,1 x 140 l/s/ha) do vodního toku Nesvačilka. Novým návrhem se tento odtok sníží. Podrobnější rozsah zdrží, průlehů a ploch zasakování stejně jako případný regulovaný odtok bude upřesněn po podrobnějším hydrogeologickém průzkumu v souladu s ČSN 759010.

Ochranné pásmo kanalizace je 1,5 m od okraje potrubí.

Zásobení vodou

Veřejný vodovod je mimo řešené území (nejblíže v místní komunikaci jižně od řešené plochy veřejný vodovod PVC 80) a bude nezbytné vodovod do území prodloužit v několika větvích v profilu DN 80 až na konec navrhované zástavby RD.

Vodovod bude umístěn ve veřejné komunikaci a zelené ploše v souběhu s kanalizací a STL plynovodem v souladu s ČSN 736005. Nový řad bude osazen požárními hydranty.

Orientační spotřeba vody bude pro cca 72 obyvatel $Q_p = 72 \text{ os.} \times 100 \text{ l/os/den} = 7,2 \text{ m}^3/\text{den}$ (cca 0,1 l/s), $Q_m = 10,1 \text{ m}^3/\text{den}$ (0,1 l/s).

Tlakové poměry jsou pro zástavbu RD se nemění a jsou v souladu i požárními předpisy.

Průměrná spotřeba pitné vody z veřejného vodovodu je nyní cca 21,0 m³/den (60 l/obyv/den) a dle PRVK JmK nebyla předpokládána změna.

Zástavba je na kotě terénu 195,0-205,0 m n.m. Max. hydrostatické tlaky jsou redukovány na vstupu v souladu s vyhláškou 428/2001 Sb. Pro zajištění požární vody jsou na vodovodním řadu DN 100 hydranty do 50 m, kde jsou tlakové poměry min 0,2 MPa v souladu s ČSN 730873 (požární).

Ochranné pásmo vodovodu je dle zákona č. 274/2001 Sb. 1,5 m od okraje potrubí.

Zásobení plynem

Stávající STL plynovod je mimo řešené území (nejblíže v místní komunikaci jižně od řešené plochy) a do nové lokality bude prodloužen v profilu DN 63.

Plynovod bude umístěn ve veřejné komunikaci a zelené ploše v souběhu s vodovodem a kanalizací v souladu s ČSN 736005.

Orientační spotřeba plynu pro 20 RD na vaření, přípravu TUV a vytápění může být až 40 m³/hod (20 x 2,0) a 40.000 m³/rok. Spotřeba bude ovlivněna zejména tím, jak budou objekty zatepleny (nízkoenergetické, pasívní domy) a v jakém rozsahu se využijí alternativní zdroje (solární panely na střechách, tepelná čerpadla, biopaliva ap.). Bude možné upřesnit až v DUR jednotlivých RD.

Ochranné pásmo tohoto plynovodu je 1,0 m od okraje potrubí.

Zásobení elektrickou energií

Síť VN

Jižní částí území prochází stávající nadzemní VN do trafostanice pro obec. Trasa VN prochází veřejným prostranstvím, šíře veřejného prostranství je navržena tak, aby byl umožněn návrh komunikace a obsluha navazujících pozemků bez nutnosti zásahu do nadzemního VN. Ochranné pásmo VN nezasahuje do zastavitelných částí pozemků bydlení.

Je tedy navrženo řešení, které nevyžaduje přeložku VN, nicméně výhledově by bylo optimální přeložku zajistit tak, aby trasa nadzemního VN neprocházela zastavěným územím obce.

Zásobování elektřinou - síť NN

Kabelové vedení NN

Plocha zahrnuje výstavbu 20 rodinných domů, celkem je uvažováno 20 domácností.

Z energetického hlediska se u nové výstavby předpokládá dvojcestné zásobování energiemi, a to elektřinou a plynem (vaření + topení + TUV).

Návrh nových kapacit pro bydlení představuje nárůst instalovaného příkonu $P_i = 190$ kW.

Soudobost $B = 0,31$. Nárůst soudobého příkonu (požadovaného) je cca 58,9 kW.

Potřeba elektrické energie pro plánovanou výstavbu se zajistí napojením na stávající NN kabely, napojenými na trafostanici jihovýchodně od řešené plochy.

Nové rozvody budou zajištěny kabely 1-NAYY 4x150 mm², vedoucích podél nově budované zástavby ve veřejných prostranstvích podél komunikací.

Připojení jednotlivých RD bude řešeno odbočkou pomocí T-spojky a kabelem NAYY 4x25 mm² ukončeným v pojistkové přípojkové skříni na hranici parcely.

Kabely NN se ve volném terénu uloží do kabelové rýhy hloubky 800 mm na minimálně 8 cm silnou vrstvu písku. Poté se zasypou stejně silnou vrstvou písku a doplní rostlou zeminou po vrch výkopu. Pod komunikací a vjezdy do garáží se kabely uloží do chrániček průměru 110 mm s krytím minimálně 1 m. Při křížení s ostatními inženýrskými sítěmi musí být kabel také veden v chráničce a to ve vzdálenostech dle ČSN 73 6005 a v souladu s jednotlivými vyjádřeními.

Nad kabely a chráničky se položí výstražná fólie červené barvy. Při výstupu kabelů z trubek se kabel musí podložit, aby byl ochráněn proti skřípnutí.

Podmínky pro umístění technické infrastruktury

- Pro zastavitelné plochy budou umístěny rozvody pitné vody s ohledem na kapacitní možnosti vodovodní sítě a na vydatnost vodních zdrojů skupinového vodovodu.
- trasy technické infrastruktury budou umístěny zejména na přístupných neoplocených pozemcích či podél komunikací
- likvidace dešťových vod bude řešena přednostně vsakem na vlastním pozemku, eventuelně regulovaným odtokem do jednotné kanalizace (dle hydrogeologických podmínek, které je třeba prověřit v následném stupni PD)

- vodovodní řady budou uloženy pod rozebíratelným povrchem

1.10. Podmínky pro ochranu prostředí a zvláštních zájmů

1.10.1. Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

Přírodní hodnoty

- V řešeném území se nenachází zvláště chráněné území přírody
- Řešené území se nachází v ochranném pásmu přírodních léčivých zdrojů II. stupně (Šaratice) - činnosti v OP PLZ nesmí prokazatelně nepříznivě ovlivnit vydatnost, fyzikální vlastnosti, chemické složení anebo hygienickou nezávadnost přírodních léčivých zdrojů.

- Posouzení vlivu na krajinný ráz

Není požadován posouzení vlivu staveb v řešeném území na krajinný ráz, ale vzhledem k tomu, že řešené území se nachází v pohledově exponované okrajové části obce, musí být dbáno na co nejmenší možné dotčení reliéfu krajiny.

- je navržena méně kompaktní forma zástavby – objekty rodinných domů, obklopenými zelení zahrad a veřejných prostranství tak, aby charakter osídlení respektoval polohu v krajině
- jsou navrženy podmínky prostorového uspořádání tak, aby zástavba respektovala co nejlépe okolní prostředí - viz kap. 1.6.3.
- zastavitelné části pozemků jsou navrženy tak, aby zástavba využila dobrou polohu a orientaci pozemků, ale zároveň byl co nejvíce omezen rušivý vliv na přírodní prostředí
- je navrženo obnovení trasy odvodu přívalových vod (vodního příkopu, dešťové kanalizace) vymezením pozemků pro veřejná prostranství – zeleň ostatní (Uzo)

Kulturní hodnoty

Hodnotami v území jsou krajina, příroda, tradiční venkovská zástavba a kulturní památky. Tradiční venkovskou zástavbu tvoří původní zemědělské jednopodlažní usedlosti s obytnou částí budov podél ulice a hospodářskou částí budov směrem do dvora. Tato zástavba se nachází zejména v historickém jádru obce, podél ulic původní zástavby a podél návsi, urbanisticky hodnotné území bylo vyhodnoceno v ÚAP a je touto ÚS respektováno. Ochrana hodnot spočívá v dodržení výškové hladiny zástavby a v zachování měřítko zástavby při respektování jejího charakteru.

- podmínky ochrany hodnot území se vztahují i na všechny následné stupně PD
- na všech pozemcích lze umístit jen stavby, které negativně neovlivní zájmy vojenského letectva a obrany státu, protože se celé řešené území nachází v ochranném pásmu radiolokačního zařízení, je tudíž zájmovým územím armády České republiky dle § 175 stavebního zákona č.183/2006 Sb.

1.10.3. Podmínky bezpečnosti a ochrany veřejného zdraví

Území není ovlivněno hlukovou zátěží z dopravy. Vzhledem k tomu, že hluková zátěž na okolních komunikacích se může v průběhu delšího časového horizontu realizace staveb v území měnit, je požadováno hlukovou zátěž vyhodnotit nejpozději před umístěním konkrétních stavebních záměrů, které obsahují chráněné prostory:

Chráněné prostory budou u ploch dopravní infrastruktury (dopravních staveb, silnic) a ploch výroby vymežovány až na základě hlukového vyhodnocení, které prokáže splnění hygienických limitů hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory

staveb, včetně zhodnocení reálnosti navržených protihlukových opatření, což musí být doloženo v navazujících řízeních.

Lokalita Z1 se nenachází v záplavovém území, nicméně nachází se v blízkosti drobného vodního toku Nesvačilka a je nutno zohlednit možný dopad případných záplav. (v následném stupni dokumentace bude třeba stanovit předpokládanou výšku záplavové hladiny pro Q100 a stanovit úroveň l.n.p. (+-0,00) staveb nad touto hladinou). Zástavba proto není navrhována do blízkosti toku, podél toku je navržen pás izolační zeleně (interakční prvek dle ÚP Nesvačilka) a chodník, současně využitelný pro správu a údržbu toku.

Seznam dokumentace:

A. TEXTOVÁ ČÁST

Identifikační údaje

1. Urbanistická část

- 1.1 Hlavní cíle řešení
- 1.2 Vymezení řešeného území
- 1.3 Podklady
- 1.4 Širší územní vztahy ve vazbě na územní plán
- 1.5 Charakteristika a problémová analýza řešeného území
- 1.6 Návrh urbanistické koncepce a zásady regulace území
- 1.7 Podmiňující faktory rozvoje území
- 1.8 Limity využití území
- 1.9 Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury
- 1.10 Podmínky pro ochranu prostředí a zvláštních zájmů

B. VÝKRESY

- | | | |
|-----|---|--------|
| 01 | Širší vztahy | 1:5000 |
| 02. | Situace - zastavovací plán, regulativy, etapizace výstavby | 1:1000 |
| 03. | Podrobná situace - zastavovací plán, regulativy, etapizace výstavby | 1:500 |
| 04. | Dopravní řešení | 1:1000 |
| 05. | Technická infrastruktura | 1:500 |