

ÚZEMNÍ STUDIE ČERNÁ - LIHOVAR

Územně plánovací podklad

Datum: červenec 2021

OBSAH:

1. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍHO PODKLADU

Název:	Územní studie Černá – Lihovar
Zadavatel:	Obec Černá Černá č.p. 87 594 42 Měřín
Pořizovatel:	MěÚ Velké Meziříčí Odbor výstavby a územního rozvoje Radnická 1, 594 13 Velké Meziříčí
Zpracovatel:	SAURA, s.r.o. Minoritská 10, 602 00 Brno IČ: 49974050

Zodpovědný projektant: Ing. Jaromír Stejskal (ČKA 02890)

2. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Území řešené územní studií se nachází v zastavěné části obce na jejím severním okraji, v areálu bývalého lihovaru.

Územní studie řeší lokalitu Lihovar v souladu s platným územním plánem obce. Celá řešená plocha leží v katastru obce Černá. V územním plánu obce je plocha zařazena jako plocha smíšená obytná - venkovská (SV), plocha P4.

Řešené území je ze severu ohraničeno stávající obytnou zástavbou (RD, chalupy) a státní silnicí III/34826, ze západu obecním hřištěm, zahradami rodinných domů (RD), z východu lesem a rybníkem a z jihu polem.

Rozloha řešeného území činí 14.054 m². Jedná se o převážně rovinaté území, na západní straně ohraničené strmým svahem.

V současné době řešené území není využíváno.

3. URBANISTICKÁ KONCEPCE A REGULAČNÍ PODMÍNKY ZÁSTAVBY

Územní studie prověřuje možnosti využití lokality a realizaci záměru výstavby v intencích stávající zástavby a v souladu s Územním plánem Černé. Územní studie prověřuje podmínky možného zastavění vymezeného území a stanoví regulační zásady pro výstavbu. Územní studie stanoví podmínky pro začlenění řešeného území do organismu obce. Územní studie navrhuje vybudovat 11 RD na ploše, která je v územním plánu určena jako plocha pro výstavbu RD. Zástavba je navržena jako objekty pro bydlení v samostatně stojících rodinných domech. Středem území prochází obslužná komunikace, napojená na stávající komunikační síť v místě dnešního sjezdu. V severovýchodní části řešeného území se nachází ochranné pásmo lesa.

3.1 Podmínky plošného využití území

Podmínky pro využití řešené lokality budou v souladu s podmínkami pro využití ploch, navrženými v Územním plánu Černé. V ÚP je řešené území vymezeno následovně:

Označení plochy: P4

Převažující účel plochy: smíšená obytná – venkovská

Kód plochy: SV

Zvláštní podmínky využití: územní studie

Podmínky využití:

Účelně využít výrazně lineární tvar plochy bývalého lihovaru. Zástavba bude inspirována tradicí místní zemědělské usedlosti, pro kterou je příznačné víceúčelové využití. Zohlednit skutečnost, že severní část plochy leží ve vzdálenosti do 50 m od hranice lesa. Zabývat se řešením technické infrastruktury protínající plochu přestavby (vodovod, plynovod, telekomunikační kabel). Dopravní obsluha: ze silnice III. třídy – prověřit využitelnost stávajícího sjezdu.

Výměra : 1,41 ha

3.2 Podmínky prostorového uspořádání území

3.2.1 Velikost pozemků

V lokalitě P4 je navrženo rozčlenění celkové plochy určené k zástavbě volně stojícími rodinnými domy na parcelách o velikosti 616,4 m² – 2332,6 m².

3.2.2 Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu

- výšková regulace zástavby v plochách změn – max. 2 NP + podkroví u samostatně stojících rodinných domů

- prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu:

- zohlednit trasy inženýrských sítí, procházejících řešeným územím (vodovod, plynovod, el. energie)
- respektovat prostupnost východním směrem do krajiny
- zastavitelná plocha pozemků 259 – 641 m² / 1 RD.

Podmínky prostorového uspořádání řeší základní funkční a prostorovou regulaci plochy, zejména hmotovou strukturu staveb, stavební čáru, výšku staveb, sklon střech. V územní studii je navržena parcelace a umístění staveb rodinných domů a dopravní a technické infrastruktury.

Funkční a prostorová regulace plochy viz výkresy situací.

Hmotová struktura staveb:

Typ střechy: upřednostňované typy střech jsou šikmé střechy, např. sedlová střecha, valbová střecha. Doporučený sklon střešních rovin se pohybuje od 20 -35°. Okolní zástavba, tvořená převážně rodinnými domy se sedlovými střechami, podporuje vnímání místa jako zastavěné oblasti na okraji obce. Proto je tvar domu se šikmými střechami typologicky vhodný.

Vzhled ulice:

Územní studie považuje za důležité definování vzhledu ulice v šířce veřejného prostranství, tedy mezi hranicemi soukromých pozemků. Hranice pozemků jsou navrženy jako vyzděné zídky jednotného vzhledu a rozměru (výška plotu a materiál). Výška plotu nepřesáhne 1,3 m, může být proměnná v závislosti na sklonu terénu. Použití sjednocujícího designu a rozměru oplocení ve spojení s povrchy obytné zóny zajistí sjednocení architektonického vzhledu ulice, přestože jednotlivé domy budou navrženy jako individuální architektonická díla. Oplocení mezi soukromými stavebními pozemky rodinných domů se doporučuje transparentní (drátěné, plaňkové s mezerami, živé keře atd.), do výšky 1,8 m.

Definice odstupových vzdáleností použitých v ÚS:

- Stavební čára: hranice stavební čáry je 4,0 m od oplocení pozemku v ulici pro vytvoření parkování na pozemku; jedná se o volnou stavební čáru, tj. domy mohou být na pozemku situovány i dále než 4,0 m od plotu.

- Hranice odstupové vzdálenosti od sousedního pozemku: doporučený odstup 3,5 m od hranice pozemku pro vymezení zastavitelnosti pozemku s ohledem na dodržení odstupů 7m mezi sousedními objekty.

3.3 Podmínky pro ochranu veřejného zdraví a požární ochranu

Navržené využití území pro bydlení nepředpokládá nároky na ochranu veřejného zdraví. Tato územní studie v rámci svého řešeného území neklade podrobnější podmínky na řešení požární ochrany.

3.4 Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území, vč. krajinného rázu

Územní studie navrhuje následující podmínky pro ochranu hodnot a charakter území včetně ochrany krajinného rázu:

Navržená zástavba v území musí dodržovat podmínky dle kapitoly 3.2 Podmínky prostorového uspořádání území.

Zeleň v uličním prostoru bude vzhledem k stísněným prostorovým poměrům řešena v rámci samostatné dopravní studie, včetně začlenění vodního prvku (potok).

Navrhované stavby v lokalitě nesmí mít negativní vliv na celkový krajinný ráz. Týká se to především charakteru zastřešení, který by měl vycházet ze šikmých sedlových střech stávající zástavby. Zahrady domů by měly být v maximální možné míře ozeleněny, včetně vzrostlé zeleně.

4. VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA

4.1 Podmínky napojení na dopravní infrastrukturu a řešení dopravy v klidu

Zobrazeno na výkrese č. 3 Komplexní urbanistické řešení a č. 4 Dopravní a technická infrastruktura.

4.1.1 Návrh řešení dopravní obsluhy území

Základním principem dopravního řešení je napojení celého území na silnici III/34826 Černá – Pavlov. Nová obslužná komunikace v řešeném území se na tuto komunikaci napojuje T křižovatkou a vede východním směrem středem řešeného území. Obslužná komunikace má 2 větve a přímo obsluhuje 11 RD. Obslužná komunikace je navržena jako komunikace třídy D (obytná ulice), obousměrná. Směrové, výškové a šířkové parametry této komunikace vyhovují ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací. Šířka uličního prostoru činí 9,0 m, v koncových úsecích 5,5 m. Komunikace bude zařazena do sítě veřejných komunikací.

4.1.2 Podmínky napojení na dopravní infrastrukturu

Jednotlivé objekty rodinných domů budou na komunikaci Humna napojeny samostatnými vjezdy. Vjezdy je nutné navrhnout v dostatečné šířce tak, aby umožňovaly plynulý vjezd a výjezd z/do veřejného prostoru obytné zóny.

4.1.3 Doprava v klidu

Odstavná stání budou řešena na jednotlivých pozemcích rodinných domů. Na každé parcele bude možno odstavit minimálně 2 automobily.

Vstupní údaje:

počet účelových jednotek: 11 x RD (á 3 obyvatelé) = 33 obyvatel;

počet obyvatel na 1 stání = 20, $P_o = 33 : 20 = 1,7$

$N_1 = O_o \times k_a = (12 \times 2) \times 1 = 24 =$ počet odstavných stání na soukromých pozemcích

$N_2 = P_o \times k_a \times k_p = 1,7 \times 1,0 \times 0,8 = 1,36 =$ celkový počet parkovacích stání.

V řešeném území jsou navržena celkem 3 veřejná parkovací stání v uličním profilu (z toho 1 pro invalidy), což bohatě pokrývá normou požadované potřeby pro parkování návštěvníků (2 stání). V rámci obytné zóny je možno vymezit další místa pro parkování, která by pokryla případnou zvýšenou poptávku po parkovacích stáních jak pro bydlení, tak pro návštěvníky lokality.

Parkovací stání rozměrů 2,0 x 5,75 m budou provedena ze zámkové dlažby, plocha bude oddělena od asfaltové vozovky zapuštěným obrubníkem.

4.2 Podmínky napojení na technickou infrastrukturu

Zobrazeno na výkrese č. 4 Dopravní a technická infrastruktura.

Trasy jednotlivých sítí jsou zobrazeny schematicky. Vzhledem k měřítku výkresu a tloušťkám čar nebylo možno dodržet normovou koordinaci sítí. Páteřní síť, na které jsou připojeny přípojky, budou vedeny a zařízení na nich budou umístovány v rámci veřejných prostranství, tedy v uličním prostoru.

V navazující podrobnější dokumentaci (územní rozhodnutí) budou sítě koordinovány dle ČSN 73 60 05.

4.2.1 Zásobování vodou

Zástavba v řešené lokalitě bude obsloužena napojením na stávající vodovodní řad, vedoucí v souběhu se silnicí III/34826. Nový vodovodní řad bude veden v páteřní komunikaci. Každý nový objekt v lokalitě bude na vodovodní řad napojen samostatnou přípojkou s vodoměrnou šachtou na vlastním pozemku.

4.2.2 Odkanalizování území

Splaškové odpadní vody z řešeného území budou svedeny do stoky A obecní splaškové kanalizace a dále na ČOV Černá. Navržena je gravitační kanalizace, vedoucí po soukromých pozemcích a zaústěná do kanalizační stoky A.

Dešťové vody budou v plném rozsahu zasakovány nebo kumulovány na pozemku. Jednotlivé stavební pozemky RD budou zadržovat dešťové vody přímo na pozemku a to buď zasakováním, nebo zachytáváním v nádržích a jejím zpětným využitím (zalévání, praní, WC atd.).

Ze zpevněných ploch veřejných prostranství (obytná zóna), budou dešťové vody odvedeny do vodoteče.

Tabulka bilancí spotřeby vody a splaškových vod:

	Počet obyvatel	Spotřeba na obyvatele l/den	Celkem l/den	Celkem m ³ za rok
Spotřeba vody celkem	33	120	3.960	1.445,8
Potřeba odkanalizování splaškových vod			3.960	1.445,8

4.2.3 Zásobování plynem

Rozvodná síť je provedena v systému středotlak. Zástavba v řešené lokalitě bude připojena na středotlaké plynovodní potrubí, které prochází řešeným územím. Napojení jednotlivých odběratelů bude vždy samostatnou přípojkou na stávající řad s měřením na hranici pozemku. ÚS předpokládá odběr zemního plynu rodinnými domy pro účely vaření a vytápění.

Tabulka bilancí spotřeby plynu:

	Počet bytových jednotek	Spotřeba plynu (m ³ /h)	Spotřeba plynu (m ³ /rok)
Bydlení	11	4	8.646

4.2.4 Zásobování elektrickou energií

V území se nachází stávající podzemní vedení vn 22 kV, vedoucí po západním okraji řešeného území. Síť nízkého napětí, dostačující pro vybudování přípojek pro jednotlivé navrhované

domy, bude rozvedena z TS na stávající síti vn, která se nachází v blízkosti sjezdu do řešeného území. Přípojková skříň bude vždy společná maximálně pro dva objekty rodinných domů.

Tabulka bilancí spotřeby elektřiny:

	Počet bytových jednotek	Příkon elektřiny (kW)
Bydlení	11	22

4.2.5 Sítě elektronických komunikací

Nová zástavba bude na stávající místní telekomunikační síť napojena samostatnými rozvody. Připojení jednotlivých domů bude řešeno napojením na tyto rozvody.

4.2.6 Veřejné osvětlení

Veřejné osvětlení bude zřízeno v rámci řešení uličního profilu páteřní komunikace.

4.3 Podmínky řešení občanského vybavení

Vzhledem k malému rozsahu řešeného území nejsou kladeny zvláštní požadavky na umístění občanského vybavení. Na jižní straně přiléhá k řešenému území sportovní areál, který bude přístupný cestou přes řešené území.

4.4 Podmínky řešení veřejných prostranství

Vzhledem k malému rozsahu řešeného území a stísněným prostorovým podmínkám nejsou v ÚS navržena veřejná prostranství.

5. POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

Podmiňující investicí pro realizaci výstavby 11 RD je vybudování páteřní obslužné komunikace a inženýrských sítí. Pořadí realizace jednotlivých RD není stanoveno.

6. LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Ochranná pásma:

Podle zákona č. 274/2001 §23 Sb. se k bezprostřední ochraně vodovodních řadů a kanalizačních stok před poškozením vymezují ochranná pásma na každou stranu od stěny potrubí nebo stoky:

- | | |
|--|-------|
| a) u vodovodních řadů a kanalizačních stok do DN 500 včetně | 1,5 m |
| b) u vodovodních řadů a kanalizačních stok nad DN 500 včetně | 2,5 m |

Podle ČSN 75 6101 odst. 4.6.20 je minimální vzdálenost kanalizace od kmene stromu 1,5 m

Podle zákona č. 458/2000 Sb. a jeho novely č. 158/2009 Sb. jsou plynárenská zařízení chráněna ochrannými a bezpečnostními pásmy.

V ochranném pásmu nadzemního a podzemního vedení elektřiny, výroby elektřiny a elektrické stanice je zakázáno:

- zřizovat bez souhlasu vlastníka těchto zařízení stavby či umisťovat konstrukce a jiná podobná zařízení, jakož i uskladňovat výbušné a hořlavé látky
- provádět činnosti ohrožující spolehlivost a bezpečnost provozu těchto zařízení nebo ohrozit životy, zdraví a majetek osob
- provádět bez souhlasu jeho vlastníka zemní práce
- provádět činnosti, které by znemožňovaly nebo podstatně znesnadňovaly přístup k těmto zařízením.

Při křížení a souběhu inženýrských sítí je třeba dodržet ČSN 73 6005.

Část řešeného území se nachází v ochranném pásmu radioreléové trasy. Vzhledem ke konfiguraci terénu a k tomu, že navrhované stavby nebudou výše než 10 m nad terénem, nedojde ke kolizi.

Lesní hospodářství:

Severní část řešeného území se nachází v ochranném pásmu lesa (sousední pozemek p. č. 174/1). Po konzultaci na oddělení lesního hospodářství odboru životního prostředí MěÚ Velké Meziříčí bylo dohodnuto, že ochranné pásmo lesa bude stanoveno na 25 m, což umožňuje realizaci navrženého řešení.

Protierozní opatření:

Před výstavbou RD a terénních úprav zahrad bude zajištěna stabilita svahů na východním okraji řešeného území. Jako protierozní opatření bude sloužit zatravnění nezastavěných částí pozemků.

Hluk ze silniční dopravy:

Zdrojem hluku ze silniční dopravy bude pouze provoz vozidel na páteřní komunikaci. Vzhledem k minimálním předpokládaným intenzitám dopravy (max. 50 vozidel/den –

komunikace bude zatížena pouze zdrojovou a cílovou dopravou osobních automobilů pro nově navržené RD), režimu obytné ulice (max. povolená rychlost 20 km/hod) a nízkému podílu nákladní dopravy je téměř jisté, že ekvivalentní hladina hluku nepřekročí limity pro hluk od dopravy v denní a noční době. Případné vlivy této dopravy na okolní bytovou zástavbu se budou řešit v dalších stupních projektové dokumentace.

7. ODŮVODNĚNÍ ŘEŠENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

7.1 Vyhodnocení splnění cílů územní studie

Cíle územní studie, které stanovilo její zadání, byly v potřebné míře naplněny. Byla prověřena a posouzena možnost umístění bytové výstavby v rodinných domech a následně navržen způsob zástavby, který je ve vztahu k dopravnímu připojení a uspořádání veřejných prostranství ideální. Byly navrženy plochy a trasy dopravní a technické infrastruktury pro obsluhu nové zástavby.

7.2 Vyhodnocení koordinace řešené plochy z hlediska širších vztahů, včetně vyhodnocení souladu s PÚR, ZÚR a územně plánovací dokumentace obce

Územní studie je v souladu s Politikou územního rozvoje 2008.

Územní studie je v souladu s územním plánem Černá. Navržený charakter a struktura zástavby korespondují s urbanistickou koncepcí obce, vytčenou územním plánem. Urbanistická koncepce řešeného území odpovídá cílům rozvoje obce, jimiž jsou kvalita osídlení při zachování pozitivních hodnot území a konkrétně nové využití znehodnoceného území bývalého lihovaru. Prostorové uspořádání ploch pro bydlení i veřejných ploch reflektují liniový charakter většiny prostranství s vysokým podílem soukromé a veřejné zeleně.

Územní studie zohledňuje vymezené plochy a jejich podmínky využití dle Územního plánu Černá a upřesňuje je.

7.3 Komplexní zdůvodnění řešení

ÚS prověřila způsob uspořádání území pro návrh ploch s funkcí ploch pro bydlení v rodinných domech. ÚS posoudila a navrhla způsob zástavby ve vztahu k dopravnímu napojení lokality, kdy zohlednila polohu zastavěného území v rámci obce a potřebu volné zástavby s dostatečným podílem zahrad.

7.3.1 Odůvodnění dopravního řešení

Napojení páteřní komunikace řešeného území na silnici III/34826 je klíčovým předpokladem pro rozvoj řešeného území. Lokalita bude řešena jako celek v obytné zóně s omezenou rychlostí 20 km/h.

7.3.2 Splnění požadavků na umístění a prostorové uspořádání staveb

V řešení ÚS jsou zapracovány a reflektovány hodnoty území.

V rámci územní studie jsou splněny požadavky na dopravní obslužnost území, přístup požární techniky a parkování. Zástavba svým situováním, dispozičním uspořádáním a stavebně technickým řešením není v rozporu s požadavky právních předpisů a technických norem platných pro předmětný druh stavby nebo provozovanou činnost.

Počtem, polohou, stavebním objemem, rozlohou a účelem navržená zástavba neodporuje charakteru urbanistické struktury plochy nebo území.

Zástavba není zdrojem závad nebo vlivů hygienických (zejména hluková zátěž), technických nebo estetických, které jsou neslučitelné s pohodou prostředí odpovídající hlavnímu účelu využití a prostorovému uspořádání v ploše samotné nebo v lokalitě.

Stavby mají zajištěno odpovídající dopravní napojení a odstavování vozidel. Zástavba nevytváří bariéry a nezabraňuje prostupnosti území do volné krajiny.

7.3.3 Další prověření a posouzení

ÚS řeší koncepci dopravní a technické infrastruktury. Řešení je navrženo na základě dostupných podkladů a bylo konzultováno s vlastníky a správci inženýrských sítí (viz Příloha č. 1). Nápojné body technické infrastruktury byly projednány se správci inženýrských sítí.

Doporučení pro objednatele a pořizovatele Územní studie:

Dalším stupněm projektové dokumentace bude architektonická studie a následně navazující územní a stavební řízení. Zpracovatel doporučuje před důkladným prověřením nestanovovat přesnou parcelaci a neprovádět jakékoliv závazky, protože může dojít k úpravám návrhu.

Seznam bodů k prověření pořizovatelem dalších stupňů projektové dokumentace, ke konzultacím a k zajištění podkladů:

- Podrobné projednání s vlastníky a správci dopravní a technické infrastruktury: ověřit aktuální kapacitní možnosti napojení lokalit na inženýrské sítě v jednotlivých etapách výstavby, prověřit možnosti přeložek a přípojek inženýrských sítí
- Přesné polohopisné a výškopisné zaměření celé lokality jako podklad pro parcelaci
- Konzultace s vlastníky dotčených pozemků
- Veřejné projednání s obyvateli obce.

8. POJMY, ZKRATKY, PODKLADY

POJMY:

Stavební čára - udává polohu a umístění hlavního objemu objektu na stavební parcele vzhledem k veřejné komunikaci.

Hranice zástavby: udává minimální vzdálenost zástavby na stavební parcele vzhledem k sousedním parcelám.

ZKRATKY:

ÚP územní plán

ÚS územní studie

PODKLADY:

- Územní plán Černá
- Katastrální mapa na podkladu fotografie s vyznačením vlastníků pozemků
- Polohopisné zaměření lokality Lihovar, inženýrské sítě.

