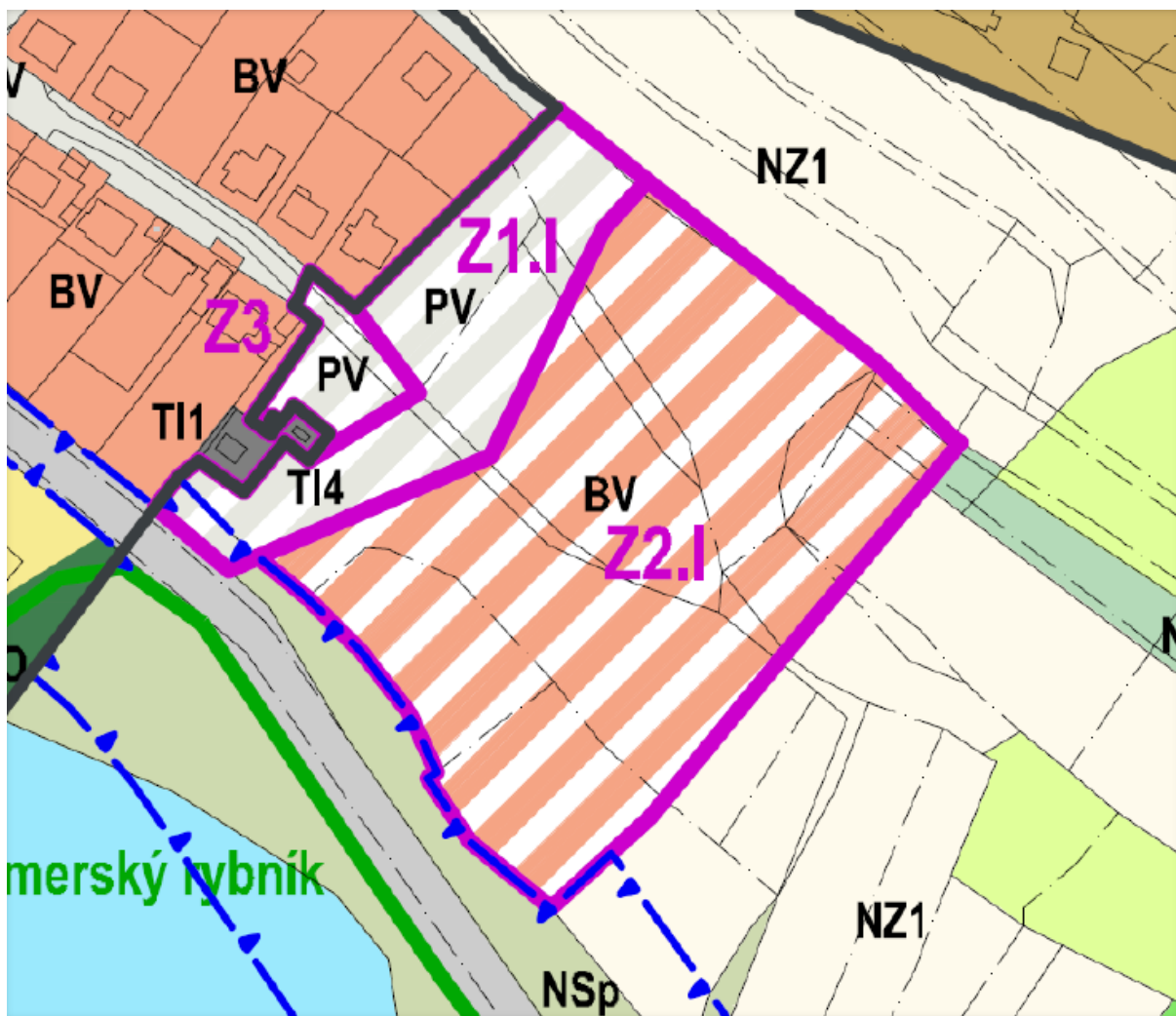


URBANISTICKÉ STŘEDISKO JIHLAVA, spol. s r. o.
Matky Boží 11, 586 01 Jihlava



ÚZEMNÍ STUDIE OŘECHOV

ZASTAVITELNÉ PLOCHY Z1.1, Z2.1 A Z3
(LOKALITA POD TELETNÍKEM)

Datum: květen 2023

Projektant: Ing. arch. Jiří Hašek

ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Název dokumentace : Územní studie Ořechov - zastavitelné plochy Z1.1, Z2.1 a Z3
Lokalita Pod Teletníkem

Pořizovatel: Městský úřad Velké Meziříčí
Odbor výstavby a územního rozvoje

Oprávněná úřední
osoba pořizovatele: Bc. Václav Nevrtal

Objednatel: Obec Ořechov

Projektant : Urbanistické středisko Jihlava, spol. s. r. o.
Matky Boží 11
586 01 Jihlava
Ing. arch. Jiří Hašek
číslo autorizace - ČKA 00302
Spolupráce:
Alena Kvasničková
Dana Menšíková

Datum zpracování : květen 2023

správní orgán, který podal podnět ke zpracování	Zastupitelstvo obce Ořechov	razítko – podpis pořizovatele:
datum schválení možnosti využití		
oprávněná úřední osoba pořizovatele	Bc. Václav Nevrtal odbor výstavby a územního rozvoje Městský úřad Velké Meziříčí	

A. ÚZEMNÍ STUDIE

TEXTOVÁ ČÁST

1. ÚVOD.....	-3-
2. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ, ŠIRŠÍ VZTAHY, PODMÍNKY OCHRANY HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ	-3-
• Vymezení řešeného území	
• Širší vztahy	
• Podmínky ochrany hodnot a charakteru území	
3. ZÁKLADNÍ ZÁSADY URBANISTICKÉ KONCEPCE.....	-4-
• Urbanistická koncepce	
• Funkční členění území	
• Základní zásady pro umístění staveb na pozemcích rodinných domů (regulační podmínky)	
• Veřejná prostranství	
• Navrhovaná parcelace	
4. PODMÍNKY PRO DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURU.....	-8-
5. PODMÍNKY PRO TECHNICKOU INFRASTRUKTURU.....	-9-
• Zásobování pitnou vodou	
• Odkanalizování a čištění odpadních vod	
• Zásobování zemním plynem	
• Zásobování elektrickou energií	
• Spoje, zařízení spojů	
• Nakládání s odpady	
6. PODMÍNKY PRO VYTVOŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ	-12-

GRAFICKÁ ČÁST

1. URBANISTICKÝ NÁVRH	1 : 1 000
2. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA	1 : 1 000
3. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA	1 : 1 000
4. KOORDINAČNÍ VÝKRES.....	1 : 1 000
5. ŠIRŠÍ VZTAHY.....	1 : 2 880

B. ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

TEXTOVÁ ČÁST :

1. ÚDAJE O POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE.....	-13-
2. VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍ STUDIE S PLATNOU ÚPD.....	-13-
3. ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE	-15-
4. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ	-15-
5. VYHODNOCENÍ SOULADU S PŘEDPOKLÁDANÝM ZÁBOREM PŮDNÍHO FONDU VYMEZENÝM V ÚZEMNÍM PLÁNU	-17-
6. VYHODNOCENÍ SOULADU SE STAVEBNÍM ZÁKONEM A OBECNÝMI POŽADAVKY NA VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ.....	-17-

A. ÚZEMNÍ STUDIE

1. ÚVOD

Územní studie, o níž byla data vložena do evidence územně plánovací činnosti, slouží jako podklad pro rozhodování o změnách v území. I když územní studie není na rozdíl od územně plánovací dokumentace závazným podkladem pro územní rozhodování, je (pokud je vložena do evidence územně plánovací činnosti) podkladem neopominutelným. Stavební úřad musí při územním řízení porovnat navrhovaný záměr s jejím řešením a v případě přípustné odchylky tuto v územním rozhodnutí odůvodnit s tím, že v odůvodnění rozhodnutí prokáže, že nalezl z hlediska cílů a úkolů územního plánování a veřejných zájmů vhodnější nebo alespoň rovnocenné řešení, než obsahuje územní studie.

V Územním plánu Ořechov, úplné znění po Změně č. 1 ÚP Ořechov nabylo účinnosti dne 15. 12. 2022, je využití zastavitelné plochy Z2.1 a Z1.1 podmíněno zpracováním územní studie. Územní studie bude po schválení pořizovatelem a vložení do evidence územně plánovací činnosti sloužit jako podklad pro rozhodování v území.

Zároveň byla v územním plánu stanovena lhůta pro pořízení územní studie do pěti let od vydání územního plánu.

Cíle územní studie:

Navrhnout funkční a prostorové uspořádání lokality, navrhnout parcelaci území, navrhnout uspořádání veřejné dopravní a technické infrastruktury pro obsluhu řešeného území, navrhnout umístění veřejného prostranství souvisejícího s plochou bydlení a stanovit základní zásady pro umístění staveb na pozemcích bydlení. Lokalitu řešit jako urbanistický celek funkčně provázaný s okolním zastavěným územím.

2. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ, ŠIRŠÍ VZTAHY, PODMÍNKY OCHRANY HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ

Vymezení řešeného území

Řešené území územní studie je vymezeno hranicemi zastavitelné plochy Z2.1 pro bydlení v rodinných domech - BV a zastavitelné plochy Z1.1 a Z3 pro veřejné prostranství - PV.

Vymezení řešeného území územní studie odpovídá vymezení ve Výkrese základního členění Územního plánu Ořechov, je mírně rozšířeno o koncepčně navazující území.

Hranice řešeného území územní studie je zakreslena v grafické části územní studie.

Širší vztahy

Lokalita se nachází v jihovýchodní části obce Ořechov (katastrální území Ořechov u Křižanova).

Lokalita navazuje severozápadně na zastavěné území a navrhovaná zástavba doplní a rozšíří okraj zástavby v této části sídla. Další rozšiřování obce jihovýchodním směrem se nepředpokládá.

Severozápadně na lokalitu navazují stabilizované plochy pro bydlení v rodinných domech, jihozápadně je území vymezeno koridorem silnice I/37. Na severovýchodě a jihovýchodě navazuje nezastavěné území.

Území je situováno v blízkosti silnice I/37 (silnice Žďár nad Sázavou – Velké Bíteš). Pro homogenizaci silnice I/37 v ÚP vymezen koridor, který navazuje na zájmové území územní studie.

Přes dotčenou lokalitu území studie prochází vedení VN, které je navrženo k přeložení a kabelizaci.

V plochách veřejných prostranství se nachází další stávající technická infrastruktura (vodovody, plynovody), která je územní studií respektována ve stávajících trasách. Vzdálenost do centra obce je cca 300 m (tj. ke křižovatce). Vzdálenost k vlakové zastávce je cca 600 m, vzdálenost k MŠ je cca 800 m.

Podmínky ochrany hodnot a charakteru území

Přírodní podmínky

Lokalita je situovaná ve východní části obce a v současné době je ze tří stran obklopena nezastavěným územím.

Lokalita se nachází na mírném jižním až jihozápadním svahu. Nadmořská výška se pohybuje od 546 - 564 m n. m.

Území lokality je v současné době využíváno jako zemědělská půda v druhu pozemku orná půda a travní porost. V severní části je pak lesní pozemek.

Na části území je zastoupena zeleň, významné krajinné prvky ani jiné přírodní hodnoty a limity zde nejsou.

Kulturní hodnoty

V řešeném území se nenachází kulturní památky uvedené v ústředním seznamu kulturních památek ČR ani památky místního významu vymezené v územním plánu.

Řešené území územní studie nenáleží do kategorie ÚAN I a II (lokality s předpokládaným výskytem archeologických nálezů).

Charakter navazující zástavby

Lokalita navazuje na výstavbu rodinných domů ve východní části Ořechova.

Zástavba rodinných domů ve svahu je převážně o jednom nadzemním podlaží + podkroví nebo dvou nadzemních podlaží. Z hlediska zastřešení jsou zde zastoupeny objekty se šikmou střechou (sedlovou nebo valbovou) s větším sklonem.

Domy jsou umístěny v přibližně jednotné stavební čáře.

3. ZÁKLADNÍ ZÁSADY URBANISTICKÉ KONCEPCE

Urbanistická koncepce

Urbanistická koncepce vychází z podmínek území a současného způsobu zastavění navazujícího obytného území západně od řešené lokality.

Koncepce vymezuje 2 uliční prostory orientované ve směru SZ – JV.

Urbanistická koncepce vytváří v této části hlavní uliční prostory s preferencí orientace líce budov do těchto uličních prostorů.

Obsluha řešeného území je navržena obousměrnými místními komunikacemi, které jsou zakončeny obratištěm.

Podél komunikací jsou navrženy přidružené pásy pro uložení inženýrských sítí, chodník, parkování a zeleň.

Zástavba rodinných domů je navržena jako oboustranná zástavba izolovaných rodinných domů.

V části území se stávající technickou infrastrukturou je vymezeno veřejné prostranství pro umístění zeleně a spojovacího chodníku.

Funkční členění území

Řešené území ÚS zahrnuje zastavitelnou plochu pro bydlení v rodinných domech (BV), zastavitelnou plochu pro veřejná prostranství (PV).

V souladu s podmínkami využití ploch BV a PV jsou plochy v ÚS podrobněji členěny:

- pozemky rodinných domů;
- veřejná prostranství – místní komunikace;
- veřejná prostranství - zelené pásy u komunikací;
- veřejná prostranství - chodníky;
- veřejná prostranství - odstavná a parkovací stání;
- veřejná prostranství – zeleň;
- plochy technické infrastruktury.

Funkční členění území je zakresleno v grafické části územní studie, ve výkrese „Urbanistický návrh“. Zpřesnění v podrobnější dokumentaci je možné při respektování celkové koncepce zástavby a technických požadavků na dopravní a technickou infrastrukturu.

Pro podrobnější funkční členění ploch nejsou v územní studii stanoveny samostatné podmínky využití. Platí podmínky využití ploch BV a PV stanovené v územním plánu včetně podmínek prostorového uspořádání ploch.

Základní zásady pro umístění staveb na pozemcích rodinných domů (regulační podmínky)

Charakter zástavby

Zástavba RD, nepřípustné jsou výrazné architektonické minority – srubové stavby, roubené stavby apod.

Zástavba samostatně stojících (izolovaných) RD:

- garáž je možno umístit buďto jako součást hlavní stavby rodinného domu, nebo jako stavbu ke stavbě hlavní přiléhající;
- minimálně dvě parkovací místa u rodinných domů pro majitele na vlastním pozemku stavebníka;
- intenzita zastavění stavebního pozemku max. 50% (maximální koeficient zastavěné plochy včetně zpevněných ploch);
- likvidace dešťových vod bude řešena zásadně na vlastním pozemku a to vsakem, případně jímáním do podzemní nádrže pro závlahu s přepadem do vsaku.

Uliční čára

Hranice mezi soukromými pozemky a veřejným prostranstvím. V zástavbě rodinných domů je dána oplocením oddělujícím stavební pozemky rodinných domů od veřejně přístupných pozemků.

Stavební čára

Vymezuje hranici pozemku určeného k zastavění hlavními stavbami (budovami RD) a polohu umístění hlavního objektu.

Stavební čára vymezuje hranici uličního průčelí hlavního objektu, nikoli bočních stran. Poloha stavební čáry je zakreslena ve výkresové části územní studie, ve výkrese č. 1 Urbanistický návrh.

Stavební čára je stanovena na 6 m od uliční hranice pozemku. Případné předstupující části (např. arkýře, balkony, římsy nebo jiné konstrukce přiměřené rozsahem, tvarem a funkcí) nesmí tvořit hlavní hmotu stavby.

Před stavební čárou nesmí vystupovat žádné objekty (např. garáže, zastřešená odstavná stání, hospodářské objekty).

Orientace průčelí budov

Je třeba respektovat orientaci průčelí budov dané hlavní stavební čárou.

Stavební hranice – vedlejší stavební čára

Vymezuje boční odstup hlavní stavby (budovy RD) od boční hranice stavebního pozemku. Vedlejší stavební čára je stanovena v případech, kdy je boční odstup staveb vnímán z veřejných prostranství. Poloha stavební hranice - vedlejší stavební čáry je zakreslena ve výkresové části územní studie, ve výkrese č. 1 - Urbanistický návrh.

Pro vzdálenost staveb od společných hranic sousedících stavebních pozemků platí zásady definované normovými a zákonnými podklady (zejména se jedná o požadavky na vzájemné odstupy, požadavky na oslunění, požadavky na definování požárně nebezpečného prostoru apod.)

U pozemků s vymezenou stavební hranicí, kde je umístění staveb vnímáno z veřejných prostranství je nežádoucí umísťovat také doplňkové stavby před stavební hranicí.

Výška výstavby

Zástavba do 1 nadzemního podlaží + podkroví.

Celková výška stavby maximálně 10,0 m nad upraveným terénem před hlavním vstupem.

Podkroví je podlaží, které svým stavebně technickým řešením další podlaží opticky nevytváří.

Typ zastřešení

Výška zástavby do 1 nadzemní podlaží + podkroví

Nad převažující hmotou hlavní stavby střechy šikmé – sedlové, valbové, popř. modifikace valbových střech o sklonu střechy v rozmezí 25 až 40 stupňů.

Směr hlavního hřebene rovnoběžný s hlavní stavební čarou.

Zastřešení samostatných garáží není specifikováno.

Oplocení

Směrem do uličního prostoru průhledný plot s podezdívkou do výšky 1,30 m včetně podezdívky. Oplocení do uličního prostoru je specifikováno v hlavním výkrese.

Oplocení mimo uliční prostor mezi pozemky rodinných domů do výšky 1,80 m.

Není vhodné plné oplocení z betonových prefabrikátů.

Veřejná prostranství

Uliční prostor

Pro umístění dopravní infrastruktury, technické infrastruktury a veřejných prostranství je v ÚS navržen uliční prostor o šířce převážně 9,5 m. Bude zajištěna návaznost na šířku uličního prostoru v zastavěném území jižně. Šířka uličního prostoru je uvedena ve výkresové části územní studie.

Ve výkresové části územní studie je zakresleno podrobnější rozdělení veřejných prostranství na komunikace, zelené pásy u komunikací, chodníky, odstavňá a parkovací stání a zeleň. V podrobnější dokumentaci je přípustná změna tohoto členění.

Pro podrobnější členění veřejných prostranství nejsou v územní studii stanoveny samostatné podmínky využití.

Související veřejná prostranství

Dle vyhlášky č.501/2006 Sb. je třeba na každé 2 ha plochy pro bydlení vymezit 1000 m² plochy veřejných prostranství.

Vymezené plochy veřejných prostranství tuto plochu výrazně překračují.

Navrhovaná parcelace

V řešeném území bude umístěno max. 16 stavebních pozemků rodinných domů.

Počet a velikost jednotlivých parcel je orientační, v podrobnější dokumentaci je přípustná změna počtu a velikosti parcel při respektování celkové koncepce zástavby.

Plocha	Číslo pozemku	Orient. velikost pozemku	Podmínky pro využití pozemků
BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH – VENKOVSKÉ			
BV	1	1 180 m ²	Stavební čára je stanovena na 6 m od uliční hranice pozemku. Výška zástavby do 1 nadzemního podlaží + podkroví a výšky 10 m nad upraveným terénem.
	2	1 099 m ²	Zastřešení do 1 nadzemního podlaží + podkroví sedlovou nebo valbovou střechou o sklonu střech v rozmezí 25 až 40 stupňů.
BV	3	961 m ²	Stavební čára je stanovena na 6 m od uliční hranice pozemku. Výška zástavby do 1 nadzemního podlaží a výšky 10 m nad upraveným terénem.
	4	988 m ²	Zastřešení do 1 nadzemního podlaží + podkroví sedlovou nebo valbovou střechou o sklonu střech v rozmezí 25 až 40 stupňů.
BV	5	775 m ²	Stavební čára je stanovena na 6 m od uliční hranice pozemku. Výška zástavby do 1 nadzemního podlaží a výšky 10 m nad upraveným terénem. Zastřešení do 1 nadzemního podlaží + podkroví sedlovou nebo valbovou střechou o sklonu střech v rozmezí 25 až 40 stupňů.
	6	740 m ²	
	7	715 m ²	
	8	725 m ²	
BV	9	748 m ²	Stavební čára je stanovena na 6 m od uliční hranice pozemku. Výška zástavby do 1 nadzemního podlaží a výšky 10 m nad upraveným terénem. Zastřešení do 1 nadzemního podlaží + podkroví sedlovou nebo valbovou střechou o sklonu střech v rozmezí 25 až 40 stupňů.
	10	828 m ²	
	11	841 m ²	
	12	760 m ²	
BV	13	884 m ²	Stavební čára je stanovena na 6 m od uliční hranice pozemku. Výška zástavby do 1 nadzemního podlaží a výšky 10 m nad upraveným terénem. Zastřešení do 1 nadzemního podlaží + podkroví sedlovou nebo valbovou střechou o sklonu střech v rozmezí 25 až 40 stupňů.
	14	895 m ²	
	15	947 m ²	
	16	1 085 m ²	

4. PODMÍNKY PRO DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURU

Ustanovení § 22 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů v odstavcích 1 a 2 stanoví:

(1) Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek bytového domu, je 12 m.

(2) Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, je 8 m.

V řešeném území budou umístěny pouze rodinné domy.

V zástavbě rodinných domů jsou veřejná prostranství pro umístění dopravní infrastruktury vymezena v šířce 9,5 m a více.

Šířka veřejného prostranství tedy vyhovuje požadavku vyhlášky č. 501/2006 Sb. v platném znění.

Silnice I/37

Jihozápadně od řešeného území je v ÚP Ořechov v platném znění vymezen koridor dopravní infrastruktury pro homogenizaci stávající trasy silnice I/37. Koridor je v předmětném území zpřesněn na hranici pozemků ve vlastnictví obce. Zpřesněný koridor nezasahuje do v ÚP vymezené zastavitelné plochy Z2.1 (BV).

Podél jihozápadního okraje plochy pro bydlení je mezi zástavbou RD a komunikací navržen pruh zeleně. Předpokládá se, že pro dopravu nevyužitá část koridoru bude využita pro zeleň.

Místní komunikace

Lokalita bude dopravně napojena z nově vybudovaných dvoupruhových, popř. jednopruhových obousměrných komunikací funkční skupiny C s návrhovou rychlostí 30 km/h, která propojí řešené území se stávající sítí obslužných komunikací obce.

Na místní komunikace stávající zástavby bude plocha dopravně napojena ve 2 místech, a to ve spodní části (komunikace kolem lípy) a v horní části (k teletníku). Obě tyto stávající komunikace jsou šířkově nedostačující. V ÚS je doporučeno rozšíření horní přístupové komunikace, kde jsou po přeložce VN prostorové možnosti rozšíření.

Šířka dvoupruhové místní komunikace je doporučena 5,5 m, šířka jednopruhové komunikace doporučena 3,5 m. Podél komunikací jsou navrženy přilehlé zelené pásy pro uložení inženýrských sítí. V těchto vymezených zelených pásích budou uloženy inženýrské sítě a je možné zde vybudovat i chodník.

Šířka celkového uličního prostoru je navržena 9,5 m a více. Šířka uličního prostoru i komunikace může být v podrobnější dokumentaci upřesněna.

Chodníky

Chodník je navržen podél hlavních komunikací. Podél komunikací jsou navrženy pásy zeleně pro uložení inženýrských sítí, kde je možné také umístit chodníky.

Chodníky budou situované ve veřejném uličním prostranství. Průběžný a spojovací chodník jsou navrženy v šíři v šíři 1,5 - 2,0 m.

Odstavná a parkovací stání.

a) Parkovací a odstavná stání u rodinných domů:

Počet RD: 16 rodinných domů

Potřeba parkovacích stání: 1 stání/10 obyvatel, při 3,0 obyv./byt je potřeba 5 parkovacích stání.

Potřeba stání celkem: 5 parkovacích míst

Odstavování osobních vozidel u RD bude zajištěno na vlastních pozemcích mimo uliční prostor. Navržená stavební čára a odstup zástavby umožňuje i využití částí vjezdů

na vlastních pozemcích pro odstavování vozidel. Rodinné domy budou mít 2 odstavná stání pro osobní automobily na vlastním pozemku.

b) V podrobnější dokumentaci budou specifikována vyhrazená stání pro osoby se zdravotním postižením podle vyhlášky č. 369/2001 Sb. v platném znění.

V územní studii jsou navržena parkovací stání pro rodinné domy o kapacitě 16 míst. Počet stání je orientační, bude v podrobnější dokumentaci ve vztahu k počtu RD upřesněn.

Cyklistická doprava

Místní komunikace budou využívány i cyklisty. Samostatné cyklostezky nejsou navrhovány.

Hromadná doprava

Autobusová a vlaková zastávka jsou umístěny v centru obce. Vzdálenost lokality rodinných domů k autobusové a vlakové zastávce je do 800 m.

Podmínky Policie ČR Dopravního inspektorátu Žďár nad Sázavou pro další stupeň projektové dokumentace:

- Soulad navržených a dotčených připojení (křižovatky komunikací, sjezdy účelových komunikací, sjezdy sousedních pozemků) s ČSN 73 6102, resp. ČSN 73 6110.
- Vybavení, příslušenství pozemních komunikací (bezpečnostní zařízení, dopravní značení, a zařízení) - soulad se zákonem č.361/2000 Sb., vyhláškou č.294/2015 Sb., ČSN 73 6101, a to včetně revize stávajícího.
- Parametry pěších tras chodníků - soulad s ČSN 73 6110 (Projektování místních komunikací).
- Rozhledové poměry a parametry parkovacích stání a parkovišť – soulad s ČSN 73 6056 (Odstavné a parkovací stání silničních vozidel).
- Soulad s platnými TP.

5. PODMÍNKY PRO TECHNICKOU INFRASTRUKTURU

Zásobování pitnou vodou

Obec Ořechov má veřejný vodovod. V roce 2004 byl realizován přívodní řad z místního prameniště do obce včetně napojení na vodovodní řad ze stávajícího VDJ Ořechov v celkové délce cca 1 518 m.

Obec je také připojena na přivaděč Dobrá Voda - Velká Bíteš přes VDJ Ořechov 2 x 150 m³ (599,9/596,9 m. n. m.) a čerpací stanici.

V roce 2019 byl realizován nový vrt hloubky 80 m. Vzhledem k technickému stavu části vodovodní sítě se předpokládá částečná obnova (rekonstrukce) vodovodní sítě včetně souvisejících objektů. Dále se navrhuje dostavba vodovodní sítě v lokalitách, kde dosud není vybudována.

Navrhovaná koncepce

Zásobení vodou bude řešeno gravitačně ze stávajícího VDJ Ořechov.

Nápojný bod bude na konci stávající zástavby RD.

Vodovodní řad bude možno umístit v zeleném pásu nebo chodníku podél místní komunikace.

Objekty rodinných domů budou napojeny samostatnými přípojkami.

Orientační výpočet potřeby vody

<u>16 RD x 3,0 obyvatel/RD</u>	= 48 obyvatel
Celkem	= 48 obyvatel

1. Bytový fond
48 osob x 120 l/s/den = 5. 760 l/den

2. Technická a občanská vybavenost
48 osob x 20 l/os/den = 960 l/den
celkem = 6. 720 l/den = 0,08 l/s

Potřeba vody celkem činí 6. 7200 l/den = 0,08 l/s.

Protipožární zabezpečení

Zásobování požární vodou bude prověřeno v následné projektové dokumentaci. V územní studii je stanoven rámec pro následné řešení.

V následné projektové dokumentaci může být odběr požární vody zajištěn z veřejného vodovodu (tj. hydrantů v obytné lokalitě). Tento způsob zajištění požární vody je doporučen. Při zpracování dalších stupňů projektové dokumentace bude zapotřebí provést posouzení potřeby požární vody dle ČSN 730873 - zásobování požární vodou.

Tlakové poměry

Zásobení vodou bude řešeno gravitačně z VDJ Ořechov (orientační kóta terénu vodojemu je 588 m n. m.).

Navrhovaná obytná zástavba v lokalitě se nachází v nadmořské výšce cca 546 – 564 m n. m.

Podle ČSN 755401 Navrhování vodovodních řadů je tlak v rozvodné síti veřejného vodovodu min. 0,15 MPa pro zástavbu do 2 nadzemních podlaží a min. 0,25 MPa pro zástavbu nad 2 nadzemní podlaží. Max. normativní hodnota tlaku je pak 0,6 MPa.

Výšková hladina zástavby je stanovena do 2 nadzemních podlaží.

Max. hydrostatický tlak: 588,00 - 540,00 = 48,00 m, vyhovuje

Min hydrostatické tlak: 588,00 – 564,00 = 24,00 m – vyhovuje.

V případě odchylek v místě odběru bude nutné posílení tlaku nebo regulace tlaku.

Odkanalizování a čištění odpadních vod

Navrhovaná koncepce

V Ořechově je nově realizována kanalizace odvádějící pouze splaškové vody. Stávající stoky plní funkci dešťové kanalizace. V obci je vybudována nová čistírna odpadních vod.

Územní studie respektuje koncepci odkanalizování území stanovenou v územním plánu.

V územní studii je v souladu s ÚP navrženo odvedení splašků na stávající stokovou síť.

Rodinné domy budou napojeny přípojkami.

Území nelze odkanalizovat gravitačně, bude nutné čerpání splašků. Ve spodní části lokality je navržena čerpací stanic splašků.

Dešťové vody budou podle platné legislativy v maximální míře likvidovány, popř. zdrženy na pozemcích investorů (akumulace dešťových vod, vsakování). V následujícím stupni projektové dokumentace budou pomocí vsakovacích zkoušek a geologických sond ověřeny možnosti zasakování dešťových vod. Předpokládá se likvidace dešťových vod vsakem na pozemcích stavebníků a vsakování z veřejných ploch ve veřejných zelených pásích.

Dešťové vody se budou přednostně zasakovat, případně akumulovat a následně vypouštět do stávající dešťové kanalizace. Množství dešťových vod k vypouštění a k retenci bude stanoveno v podrobnější dokumentaci.

Zásobování zemním plynem

Navrhovaná koncepce

V územní studii je navrženo prodloužení stávajícího středotlakého plynovodu ze stávajícího obytného území.

Plynovod bude veden podél navržené obslužné komunikace, v zeleném pásu. Jednotlivé rodinné domky budou napojeny samostatnými plynovodními přípojkami. Přípojky budou umístěny ve skříních HUP ve zděných nebo umělých sloupcích umístěných na hranicích pozemků a budou osazeny STL/NTL regulátory tlaku plynu.

VTL plynovody

V ÚS je respektována trasa VTL plynovodu včetně ochranných a bezpečnostních pásem (4 m a 15 m).

Zásobování elektrickou energií

Rozvody VN 22 kV.

Lokalitou zástavby RD – zastavitelnou plochou pro bydlení BV prochází stávající nadzemní vedení 22 kV.

V územní studii je navržena přeložka vedení VN 22 kV kabelem v celém úseku zastavitelné plochy pro bydlení. Trasa přeložky je navržena na okraji zástavby a dále podél komunikace v navrhovaném uličním prostoru.

V souladu s požadavky správce sítě pro lokalitu je navržena nová kiosková trafostanice.

Připojení lokalit na elektrickou energii bude stanoveno na základě požadovaného příkonu jednotlivých odběratelů - žadatelů o připojení.

Vedení NN

Stavební pozemky budou napojeny NN kabelovými rozvody z uvedených trafostanic.

Kabelové rozvody NN budou uloženy v zelených pásích podél nově vybudované místní komunikace.

V ochranném pásmu elektrického vedení je nutné respektovat podmínky provozovatele elektrické sítě.

Ochranná pásma vedení v zájmovém území jsou zakreslena v grafické části územní studie. Přesnost vymezení OP odpovídá přesnosti vymezení technické infrastruktury v územní studii, v následné dokumentaci může tedy být vymezení OP upřesněno nebo změněno.

Veřejné osvětlení

V rámci řešeného území bude rovněž doplněn systém veřejného osvětlení.

Spoje, zařízení spojů

Řešeným územím telekomunikační kabely neprocházejí

Nakládání s odpady

Likvidace pevného komunálního odpadu bude prováděna dle obecně závazné vyhlášky města, tj. svozem a ukládáním na skládku mimo správní území města. Svoz komunálního i nebezpečného odpadu zajišťuje odborně způsobilá firma. Sběrný dvůr je situován u ČOV. V lokalitě je navrženo prostranství, na kterém bude možno umístit kontejnery na separovaný odpad a bioodpad.

6. PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ

Hluk z dopravy

Řešená lokalita je v územním plánu v platném znění vymezena jako plocha s podmíněně přípustným využitím z hlediska hluku z dopravy.

Protihluková opatření budou řešena v územním řízení jednotlivých staveb.

Ohrožení hlukem z dopravy není v podrobnosti ÚS prověřováno.

V rámci posuzování projektové dokumentace pro vydání územního souhlasu dle § 77 odst. 4 zákona 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví v platném znění doloží investor hlukovou studii nebo měření hluku jako důkaz, že plánovaný RD nebude ovlivněn nadlimitním hlukem z provozu dopravy po silnici I/37. Tento důkaz nemusí stavebník předkládat, bude-li rodinný dům navržen s centrální vzduchotechnikou s rekuperací tepla.

B. ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

1. ÚDAJE O POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Územní studie je zpracována na základě podmínky stanovené v Územním plánu Ořechov v platném znění.

Úplné znění po Změně č.1 ÚP Ořechov nabylo účinnosti dne 15. 12. 2022. V územním plánu je využití uvedené zastavitelné plochy Z2.I a Z1.I podmíněno zpracováním územní studie. Územní studie bude po schválení pořizovatelem a vložení do evidence územně plánovací činnosti sloužit jako podklad pro rozhodování v území. Celá lokalita se nachází v katastrálním území Ořechov u Křižanova.

Podkladem pro zpracování územní studie bylo zadání územní studie, vypracované pořizovatelem územní studie, kterým je Městský úřad Velké Meziříčí, odbor výstavby a územního rozvoje, úřad územního plánování,

Územní studie vychází z koncepce schválené v platném Územním plánu Ořechov v platném znění.

Mapové podklady

Pro územní studii byl použit shodný mapový podklad jako pro územní plán - katastrální mapa KMD. Mapový podklad katastrální mapy byl aktualizován k prosinci 2022.

2. VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍ STUDIE S PLATNOU ÚPD.

Platnou ÚPD je Úplné znění po Změně č. 1 ÚP Ořechov nabylo účinnosti dne 15. 12. 2022.

Územní plán vymezuje v řešeném území koridor dopravní infrastruktury – homogenizace silnice I/37. Koridor nezasahuje do stavebních pozemků RD, zasahuje do ploch zeleně.

Limity využití území

- Řešeným územím prochází távající trasy inženýrských sítí (stávající vodovody, stávající VTL a STL plynovody, stávající nadzemní vedení elektrické energie včetně zařízení na sítích (vodojem, čerpací stanice, regulační stanice plynu). V ÚS jsou omezení vyplývající z uvedených inženýrských sítí a jejich ochranných pásem respektována.
- SZ zasahuje do řešeného území vzdálenost 50 m od okraje lesa. V této části bude prověřeno vynětí z lesných pozemků.
- Stávající dopravní infrastruktura v navazujícím území bude respektována. Řešení ÚS navazuje na současnou uliční síť a cestní síť do krajiny.

Územní plán vymezuje pro zastavitelné plochy BV a PV stanovení podmínek ploch s rozdílným způsobem využití a využití ploch hlavní, přípustné, podmíněně přípustné a nepřípustné:

Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské (BV)

Hlavní využití: zabezpečení potřeb individuálního bydlení v objektech obklopených soukromou zelení v kvalitním prostředí

Přípustné využití: pozemky a stavby rodinných domů, pozemky soukromé i jiné sídelní zeleně, pozemky veřejných prostranství, stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury, pozemky, stavby a zařízení místního veřejného občanského vybavení

Podmíněně přípustné využití: související občanské vybavení komerčního typu, doplňkové prostory pro zájmovou činnost, drobná výrobní činnost v rozsahu odpovídajícím velikosti a objemu budov, chov drobného hospodářského zvířectva i drobná pěstitelská činnost,

případně rodinná rekreace ve stávajících domech. Vše za podmínky, že svým provozem a výkonností nedojde ke snížení kvality prostředí a pohody bydlení ve vymezené ploše a nedojde ke zvýšení dopravní zátěže plochy a zároveň jsou v územní menšině k vymezené ploše bydlení

Nepřípustné využití: stavby, zařízení, děje a činnosti, které svými vlivy zatěžují kvalitu prostředí plochy a obytnou pohodu přímo, anebo druhotně nad přípustnou míru

Prostorové uspořádání:

- Stabilizovaná území – nepředpokládá se významné zahušťování zastavěného území. Případná dostavba proluk a změny dokončených staveb musí měřítkem, formou respektovat měřítko, kontext a charakter okolního zastavění. Akceptovat výškovou hladinu okolní zástavby.
- Plochy změn – viz podmínky využití plochy kap. A.3.2. Na stavebním pozemku ponechat min. 40 % plošné výměry pozemku se schopností vsaku dešťových vod.

Plochy veřejných prostranství (PV)

Hlavní využití: obecní užívání plochy bez ohledu na vlastnictví pozemků mající obvykle významnou prostorovou a komunikační funkci v urbanizovaném území

Přípustné využití: náměstí, uliční prostory, pěší stezky případně cyklistické stezky, chodníky, zpevněné plochy pro kulturní a shromažďovací účely, sídelní zeleň, vodní prvky, stavby a zařízení dopravní infrastruktury a technické infrastruktury

Podmíněně přípustné využití: další aktivity a zařízení za podmínky, že přispívají ke společenským kontaktům a podporují sociální soudržnost, čerpací místa pro požární techniku za podmínky zajištění odběru požární vody

Nepřípustné využití: umístování staveb pro reklamu, staveb provizorního charakteru, garáží a jiných staveb a činností narušujících společenskou, kulturní a provozní funkce těchto prostorů tedy aktivity narušující kvalitu prostředí přímo anebo druhotně

Prostorové uspořádání:

- stabilizovaná území – zařízení spojená s podmíněně přípustným využitím plochy, lze situovat na plochách veřejných prostranství v souvislosti s jejich úpravou a využitím parteru s požadavkem celkového zhodnocení veřejného prostoru
- plochy změn – viz podmínky využití kapitola A.3.2

Kap. A.3.2 - zastavitelné plochy

Z1.1

Veřejné prostranství řešit v patřičných dimenzích umožňujících dopravní obsluhu, umístění zařízení technické infrastruktury i řádné napojení zastavitelné plochy Z2.1 na veřejnou infrastrukturu obce. Dopravní napojení na stávající síť místních komunikací. V případě příznivých návrhových poměrů (podélný sklon, rozhledové poměry atd.) lze připustit přímé napojení plochy na silnici I/37. Připustit možnost úprav stávajícího nadzemního vedení VN 22 kV. Část veřejného prostranství potřebné velikosti mimo pozemní komunikace, navazující na zastavitelnou plochu Z2.1, řešit vhodnou úpravou akceptující i společenskou funkci plochy. Činnosti v části plochy s vymezeným koridorem pro přeložku silnice I/37 nesmějí být v konfliktu s případnými potřebami této přeložky.

Z2.1

Zástavba rodinnými domy s možností využití podkrovní. Charakter zástavby otevřený soudobého výrazu inspirovaný tradicí místního venkovského domu při vhodném využití

morfologie terénu. Výška zástavby bude blízká hladině stávající zástavby na stabilizovaných plochách navazujících na plochu veřejného prostranství Z1.I. Maximální velikost budoucího stavebního pozemku pro rodinný dům bude 1200 m². Pro efektivní využití prokazatelně zbytkových částí plochy Z2.I prověřované územní studií, lze připustit i přiměřeně větší maximální výměru budoucího stavebního pozemku. Prověřit možnost vyloučení vzdušného vedení VN 22 kV protínající plochu ve směru SZ-JV. Dopravní napojení bude ze zastavitelné plochy Z1.I. Zohlednit vzdálenost 50 m od okraje lesa.

Z3

Zajistit bezpečnou dopravní obsluhu vybudovaných objektů technické infrastruktury. Veřejná prostranství s převažující dopravní funkcí navázat na stávající veřejné prostranství s místní komunikací v přílehlé obytné zóně rodinných domů.

3. ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Požadavky zadání pro zpracování územní studie jsou v územní studii respektovány.

- Je respektováno vymezení řešeného území územní studie podle ÚP a zadání ÚS.
- Jsou respektovány požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace a platné legislativy.
- Pro zpracování ÚS byly využity aktuální katastrální mapa a aktuální ÚAP.
- Obsah dokumentace odpovídá požadavkům zadání ÚS.
- Jsou respektovány požadavky na urbanistickou koncepci. V ÚS jsou stanoveny zásady pro umístění staveb na pozemcích pro bydlení. Je stanovena uliční čára, stavební čára, stavební hranice, tvar střech a požadavky na oplocení. U regulačních podmínek je uvedeno definování jednotlivých pojmů.

4. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ

Pracovní varianty - koncepce zástavby území byla ověřována variantně. V průběhu zpracování územní studie byly zpracovány pracovní varianty řešení, zaměřené především na způsob dopravního napojení celého řešeného území, řešení inženýrských sítí, umístění veřejného prostranství, na velikost a šířku parcel a rozsah a umístění ploch zeleně. Pracovní varianty byly konzultovány se zástupci obce a vybraná varianta byla zpracována do řešení územní studie, která je řešena invariantně.

Koncepce zástavby - vychází z dopravního napojení a vazeb na stávající zástavbu SZ. Koncepce navrhuje vytvoření 2 propojených ulic napojených na místní komunikace sídla ve 2 místech. Propojení s centrem obce zajišťuje chodník podél místní komunikace. Podél okraje zástavby je navrženo veřejné prostranství se zelení respektující technickou infrastrukturu v ploše.

Regulační podmínky

Zástavba rodinných domů je navržena jako nízkopodlažní převážně oboustranná zástavba samostatně stojících (izolovaných) RD podél navrhovaných komunikací. Pro umístění staveb RD je stanovena jednotná stavební čára.

Výška zástavby v závislosti na způsobu zastřešení je definována takto:

Je stanovena výška zástavby na 1 NP + podkroví.

Tato regulace odpovídá podmínkám stanoveným v územním plánu.

Návrh parcelace.

Návrh parcelace odpovídá parcelaci zástavby jižně od lokality. V ÚS je navrženo 16 parcel o velikosti 740 m² – 1085 m².

Stavební čára

V územní studii je stanovena stavební čára a stavební hranice, je uveden výklad pojmů

Stavení čára u většiny y parcel je stanovena na 6 m od uliční hranice pozemků.

Stavení hranice u většiny y parcel je stanovena na 3,5 m od hranice pozemků.

Oplocení

V ÚS jsou stanovena pravidla pro sjednocení a regulaci výšky oplocení. Je odlišeno oplocení uliční části a ostatní oplocení a je stanovena max. výška oplocení a nepřípustné materiálové řešení oplocení.

Veřejná prostranství

Šířka uličních prostorů je navržena na 9,5 m a více. Tato šířka vyhovuje požadavkům vyhlášky.

V uličním prostoru bude umístěna komunikace, parkovaná stání, zelený pás pro uložení inženýrských sítí a chodníky.

V ÚS je vymezeno veřejné prostranství s vysokou zelení SZ hranice plochy

Vymezení veřejných prostranství v ÚS je v souladu s územním plánem.

Dopravní řešení

Koncepce dopravního řešení vychází z požadavků dopravního napojení stanovených v UP a návaznosti na komunikace v zastavěném území severozápadně. V ÚS je navrženo dopravní napojení plochy obousměrnými jednopruhovými a dvoupruhovými komunikacemi. Napojení na místní komunikace je navrženo jedinou ve 2 bodech, na konci zástavby je navrženo obratiště.

Pro umístění dopravní infrastruktury, technické infrastruktury a veřejných prostranství je v ÚS navržen uliční prostor o šířce cca 9,5 a více.

Uliční prostor je v ÚS směrně členěn na pás pro vlastní komunikaci, podružené pásy pro chodník, pás zeleně pro uložení inženýrských sítí. Podrobnější členění uličního prostoru je doporučeno.

Inženýrské sítě

Napojení lokality je řešeno převážně napojením na stávající inženýrské sítě na hranici řešeného území nebo v jeho blízkosti. V ÚS je navrženo uložení inženýrských sítí ve veřejném uličním prostoru, v pásu pro komunikaci (pouze kanalizace), pásu pro chodník a pásu pro zeleň a technickou infrastrukturu.

Zásobování pitnou vodou je řešeno napojením na veřejný vodovod stávající zástavby západně. Bude možné zaokrouhování vodovodních řadů.

Odkanalizování území je řešeno napojením na stávající oddílnou kanalizaci, která prochází v blízkosti západně od řešeného území.

Podle dostupných výškopisných mapových podkladů (SMO se základním intervalem vrstevnic 2 m) bude nutné čerpání splašků.

Dešťové vody budou převážně zasakovány na pozemcích vlastníků rodinných domů.

Zásobování plynem je řešeno napojením na plynovod v zastavěném území západně.

Zásobování elektrickou energií se bude řešit kabelovým vedením NN z trafostanic.

Prostorové požadavky a regulativy zástavby RD

V ÚS jsou stanovena zásady pro umístění staveb na pozemcích pro bydlení. Je stanovena uliční čára, stavební čára, stavební hranice, tvar střech a požadavky na oplocení. U regulačních podmínek je uvedeno definování jednotlivých pojmů.

Mapové podklady - pro územní studii byla použita aktuální katastrální mapa KMD platná od 19. 11. 2013. Kresba katastrální mapy zahrnuje stav k roku 2022.
Technická infrastruktura z ÚAP 2022.

5. VYHODNOCENÍ SOULADU S PŘEDPOKLÁDANÝM ZÁBOREM PŮDNÍHO FONDU VYMEZENÝM V ÚZEMNÍM PLÁNU

V Územním plánu Ořechov je řešené území územní studie vymezeno jako zastavitelná plocha Z1.1 (0,55 ha) pro veřejné prostranství a Z2.1 (1,84 ha) pro bydlení v rodinných domech.

Celková rozloha obou ploch v územním plánu činí 2,39 ha.

Plocha řešeného území ÚS je z důvodů zobrazení navazujících ploch mírně rozšířena.

V území řešeném ÚS nejsou zastoupeny meliorace.

Návrh parcelace respektuje Metodický pokyn odboru ochrany lesa a půdy Ministerstva životního prostředí České republiky ze dne 1. 10. 1996, který doporučuje velikost parcely pro stavbu jednoho rodinného domu pro fyzickou osobu maximálně 1 200 m². Parcely navržené v ÚS mají výměru menší.

Odnětí lesa – v severovýchodní části řešeného území dojde k odnětí lesních pozemků. Záběr lesa je v souladu s územním plánem v platném znění

6. VYHODNOCENÍ SOULADU SE STAVEBNÍM ZÁKONEM A OBECNÝMI POŽADAVKY NA VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ

Územní studie je zpracována v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek v platném znění.

Územní studie je zpracována v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

DOKLADOVÁ ČÁST ÚZEMNÍ STUDIE

Je obsažena v samostatné příloze.