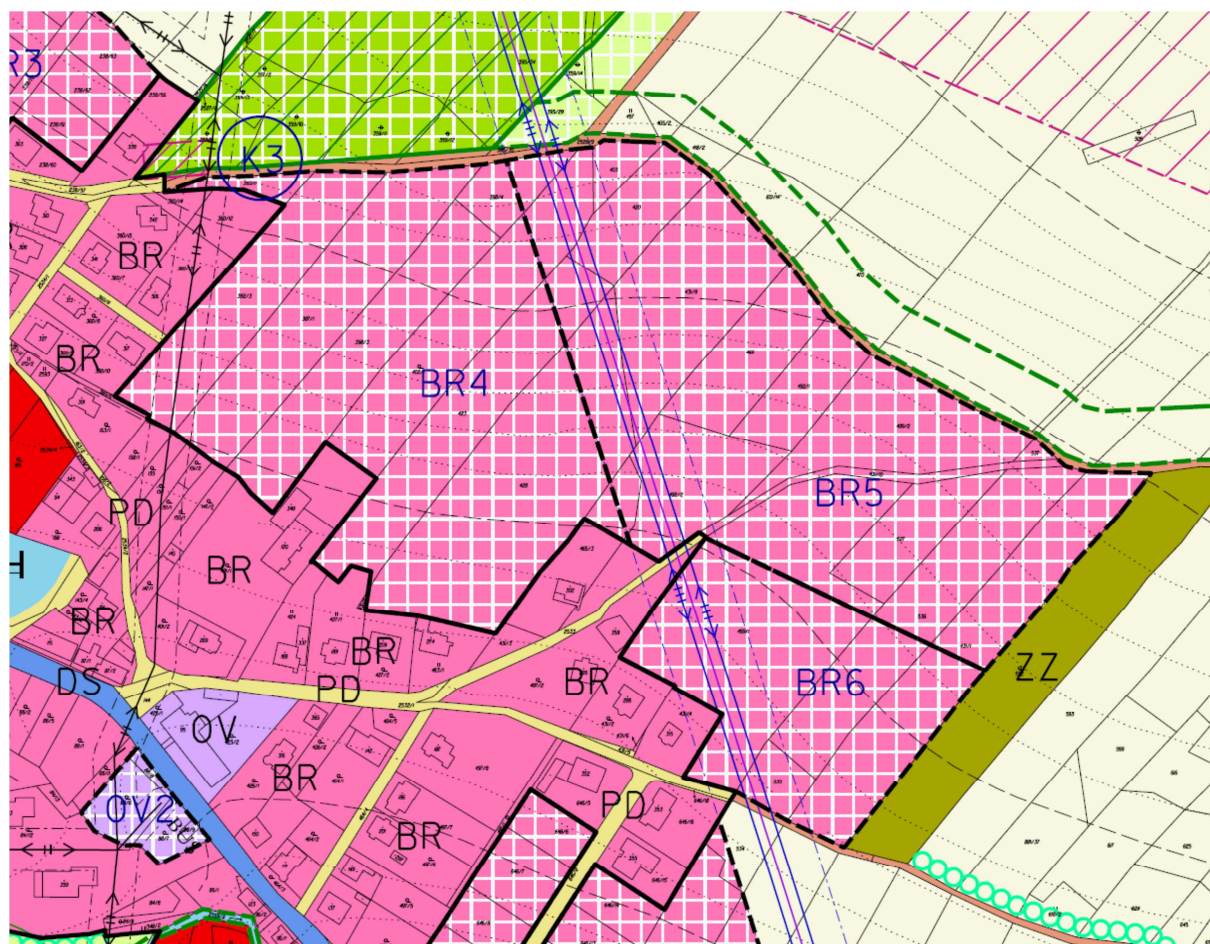


URBANISTICKÉ STŘEDISKO JIHLAVA, spol. s r. o.

Matky Boží 11, 586 01 Jihlava



# ÚZEMNÍ STUDIE OSLAVICE – ZADNÍ DÍLY

Datum: březen 2018

Projektant: Ing. arch. Jiří Hašek

## ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Název dokumentace: ÚZEMNÍ STUDIE OSLAVICE – ZADNÍ DÍLY

Pořizovatel: Městský úřad Velké Meziříčí, odbor výstavby a regionálního rozvoje, oddělení plánování úsek územního plánování  
Radnická 29/1, 59413 Velké Meziříčí

Oprávněná úřední osoba Ing. Pavla Habánová

Objednatel: Obec Oslavice  
Oslavice 1  
59413 Velké Meziříčí  
zastoupená starostou: Ing. Pavlem Janouškem

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: březen 2018

Správní orgán, který podal podnět ke zpracování	Zastupitelstvo obce Oslavice	razítko – podpis pořizovatele:
oprávněná úřední osoba pořizovatele	Ing. Pavla Habánová , odbor výstavby a regionálního rozvoje, Městský úřad Velké Meziříčí	

### Záznam o aktuálnosti:

Možnost využití této studie byla prověřena a schválena úřadem územního plánování dne

..... pod č.j. ....

Informace o územní studii byly vloženy do evidence územně plánovací činnosti dne

.....

## **A. ÚZEMNÍ STUDIE**

### **TEXTOVÁ ČÁST**

1. ÚVOD
2. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ, ŠIRŠÍ VZTAHY, PODMÍNKY OCHRANY HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ
  - Vymezení řešeného území
  - Širší vztahy
  - Podmínky ochrany hodnot a charakteru území
3. ZÁKLADNÍ ZÁSADY URBANISTICKÉ KONCEPCE
  - 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
5. PODMÍNKY PRO TECHNICKOU INFRASTRUKTURU
  - Zásobování pitnou vodou
  - Odkanalizování a čištění odpadních vod
  - Zásobování zemním plynem
  - Zásobování elektrickou energií
  - Spoje, zařízení spojů
  - Nakládání s odpady
6. PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ

## **B. ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍ STUDIE**

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

### **GRAFICKÁ ČÁST**

- |   |           |
|---|-----------|
| 1. URBANISTICKÝ NÁVRH .....                         | 1 : 1 000 |
| 2. VÝKRES DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY .....             | 1 : 1 000 |
| 3. VÝKRES TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY .....            | 1 : 1 000 |
| 4. SCHÉMA MAJETKOPRÁVNÍCH VZTAHŮ .....              | 1 : 1 000 |
| 5. KOORDINAČNÍ VÝKRES A VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ ..... | 1 : 2 880 |

## 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 Oslavice, v platném znění (Změna č. 1 Územního plánu Oslavice nabyla účinnosti v březnu 2018) je u ploch BR4, BR5 a BR6 pro bydlení v rodinných domech stanovena podmínka prověření změn v území územní studií a její vložení do evidence územně plánovací činnosti. Zároveň byla v územním plánu v platném znění stanovena lhůta pro pořízení územní studie do 31. 3. 2021.

#### Cíle a účel územní studie:

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

Cílem územní studie je navrhnout funkční a prostorové uspořádání lokality, navrhnout základní parcelaci území, navrhnout uspořádání veřejné dopravní a technické infrastruktury pro obsluhu řešeného území včetně vymezení veřejných prostranství.

Studie prověří využití území při respektování stávajících inženýrských sítí v ploše (především vedení VVN a VN).

Při stanovení koncepce zástavby je nutné dbát na to, aby zástavba směřovala k ucelování tvaru zastavěného území a byla vyloučena možnost vzniku izolovaných ploch zastavěných území a to i v průběhu realizace zástavby.

Lokalita Zadní díly je řešena jako jeden urbanistický celek funkčně provázaný s okolním územím, zejména s navazující zástavbou rodinných domů. Územní studie řeší návaznost na komunikační systém obce.

ÚS stanovuje základní prvky prostorové regulace pro umístění budov na stavebních pozemcích.

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

### Vymezení řešeného území

Řešené území je zobrazeno v grafické části územní studie např. ve výkrese č. 1 Urbanistický návrh a dalších. Řešené území zahrnuje zastavitelné plochy BR4, BR5 a BR6 pro bydlení v rodinných domech upravené podle aktuální katastrální mapy a rozšířené na severu o přilehlou cestu.



Vymezení řešeného území v katastrální mapě a letecký snímek.

## **Širší vztahy**

Lokalita Zadní díly se nachází v severovýchodní části obce Oslavice (v katastrálním území Oslavice). Lokalita zahrnuje území mezi stávající účelovou komunikací na severu, zastavěným územím na západě a na jihu, na východě pak navazuje na řešenou lokalitu nezastavěné území.

Řešené území je nezastavěno a je v současné době využíváno převážně jako zemědělská půda – trvalý travní porost a orná půda. Navazující plochy zastavěného území na západě a na jihu jsou v ÚP vymezeny jako stabilizované plochy bydlení v rodinných domech.

Severně od řešeného území je územním plánem vymezeno lokální biocentrum LBC3 U Oslavice a lokální biokoridor LBK3. Plocha lokálního biocentra zahrnuje i plochu rekultivovanou po zrušení hnojiště severně od řešeného území.

V zájmové území severně od řešeného území je dále v ÚP Oslavice vymezen koridor technické infrastruktury pro vedení VVN 110 kV (vymezeno a zpřesněno podle ZÚR). Koridor o šířce 200 m po zpřesnění nezasahuje do území řešeného území.

Dopravní napojení lokality je možné z několika směrů. Ze severu z účelové komunikace podél hnojiště, ze západu z místní komunikace mezi rodinnými domy a z jihu z místní komunikace nad školou.

Současné komunikace napojující území jsou nedostatečné zejména šířkovým uspořádáním.

Pro napojení obytného souboru i také stávajících ploch v této části obce se předpokládá rekonstrukce severní komunikace (podél hnojiště), Využití komunikace pro dopravní napojení lokality RD je podmíněno zrušením hnojiště a šířkovou a výškovou rekonstrukcí této komunikace.

Docházková vzdálenost z řešené obytné zástavby lokality (z nejbližší části) na zastávku hromadné autobusové dopravy u školy je do 400 metrů.

Středem řešeného území prochází vedení VVN 110 kV, západní částí řešeného území prochází krátkým úsekem nadzemní vedení VN 22 kV. Obě nadzemní vedení jsou respektována včetně podmínek pro stavby a činnosti v ochranných pásmech vedení.

Jiná stávající technická infrastruktura se podle podkladů obsažených v ÚAP (aktualizace 2016) v řešeném území nenachází.

## **Podmínky ochrany hodnot a charakteru území**

### **Přírodní podmínky**

Lokalita je situovaná v severovýchodní části sídla, na jihu a západě navazuje na zastavěné území sídla, severně a východně navazuje nezastavěné území.

Nadmořská výška řešeného území se pohybuje v rozmezí od 466 – 484 m n. m., území se svažuje směrem jižním až jihozápadním.

Území je v současné době využíváno jako zemědělská půda v kultuře orná půda a trvalý travní porost. V území je několik mezí, na kterých jsou vysázeny zejména ovocné stromy.

V území nejsou zastoupeny významné krajinné prvky ani jiné přírodní hodnoty a limity. Návaznost na cestní síť je respektována.

Území má danou osnovu polních cest, která navazuje na komunikační systém obce a zajišťuje přístup k navazujícím zemědělským pozemkům.

### **Kulturní hodnoty**

V řešeném území se nenachází kulturní památka ani jiné kulturní a historické hodnoty.

Do řešeného území nezasahuje území s archeologickými nálezy dle ÚAP, které náleží do kategorie ÚAN II (lokality s předpokládaným výskytem archeologických nálezů). Celé území obce náleží do kategorie ÚAN III (s možným výskytem).

## Charakter navazující zástavby a charakter obytné zástavby v obci

Navazující zástavba rodinných domů je jednopodlažní, zastřešení šikmou střechou, o různém sklonu převažuje vyšší sklon. V ÚP Oslavice je stanoven požadavek na venkovský charakter zástavby.

Starší zástavba rodinných domů a zemědělských usedlostí v obytném území obce je jednopodlažní až dvoupodlažní s tradičním zastřešením šikmou střechou s vyšším sklonem. Nová zástavba v obytném souboru by měla tento charakter respektovat.

### **3. ZÁKLADNÍ ZÁSADY URBANISTICKÉ KONCEPCE**

#### **Urbanistická koncepce**

Urbanistická koncepce vychází z podmínek řešeného území, způsobu dopravního napojení a vazeb na navazující území obce. Při návrhu koncepce zástavby bylo přihlédnuto také k současné struktuře a využívání pozemků.

Z důvodu zajištění ochrany krajinného rázu a začlenění zástavby do krajiny je zástavba situována, aby nezastavěná část stavebního pozemku směřovala směrem do volného území. Podél severní komunikace je navržen pás zeleně, která zajistí začlenění zástavby do volné krajiny a zároveň odcloní obytnou zástavbu od severu (vedení VVN, přeložka II/360). Na východě zajistí přechod do krajiny navazující stávající zahrada s ovocnými stromy.

Dopravní systém vytváří severní sběrnou komunikaci situovanou v horní části řešeného území (rekonstrukce stávající účelové komunikace), na kterou jsou kolmo napojeny obslužné komunikace, které jsou zakončeny obratištěm popř. propojeny na stávající místní komunikace. V nižší části pak navrženo podle prostorových možností propojení zaslepených komunikací chodníkem pro pěší. Optimální by bylo úplné pěší propojení zástavby jednotlivých skupin RD až k základní škole a propojení s centrem obce.

Zástavba ulic je navržena jako oboustranná. Koncepce zástavby vymezuje hlavní uliční prostor s orientací líce budov rodinných domů do tohoto prostoru.

Koncepce zástavby částečně vychází ze stávající parcelace, která zajistí návaznost na směr a orientaci parcel stávající zástavby a umožní postupnou zástavbu území skupinami vlastníků.

Řešeným územím prochází ve směru vedení VVN 110 kV, které je třeba respektovat. V ochranném pásmu vedení VVN je třeba respektovat omezení týkající se zejména umístění budov, oplocení a umístění vysoké zeleně.

V návaznosti na přístupové komunikace jsou na severu a jihu jsou vymezena veřejná prostranství s využitím k relaxaci a odpočinku různých skupin obyvatel v rámci řešeného území (zeleně, dětská hřiště, odpočinkové plochy).

#### **Funkční členění území**

Řešené území ÚS zahrnuje zastavitelné plochy BR3, BR4 a BR5 pro bydlení v rodinných domech

V souladu s podmínkami využití ploch BR stanovenými v územním plánu jsou plochy v územní studii podrobněji členěny na:

- Stavební pozemky rodinných domů s možností umístění budov
- Pozemky zahrad s možností oplocení
- Veřejná prostranství – místní komunikace
- Veřejná prostranství - odstavná a parkovací stání
- Veřejná prostranství – zelené pásy podél komunikací
- Veřejná prostranství – zeleň
- Veřejná prostranství – chodník
- Účelové komunikace

Funkční členění území je zakresleno v grafické části územní studie, ve výkrese č. 1 Urbanistický návrh.

Zpřesnění v podrobnější dokumentaci je možné při respektování celkové koncepce zástavby a technických požadavků na dopravní a technickou infrastrukturu.

Pro podrobnější členění ploch nejsou v územní studii stanoveny samostatné podmínky využití pozemků. Platí podmínky využití ploch BR stanovené v územním plánu.

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

#### Charakter zástavby

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. 40% (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 případě územní studie je dána oplocením oddělujícím stavební pozemky rodinných domů od veřejně přístupných pozemků.

#### Stavební čára - hlavní

Vymezuje hranici pozemku určeného k zastavění hlavními stavbami (budovami RD) a polohu výstavby 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 v grafické části ve výkrese č. 1 Urbanistický návrh. Převážně je stanovena na 6 m od uliční hranice pozemku, u stavebních pozemků č. 42-42 je stavební čára stanovena na 5 m od uliční hranice pozemku, u krajních pozemků je stanovena podle grafické části.

Případné předstupující části (např. arkýře, balkony, římsy nebo jiné konstrukce přiměřené rozsahem, tvarem a funkcí) nesmí tvořit hlavní hmotu stavby, před stavební čáru nesmí vystupovat žádné objekty (např. garáže, zastřešená odstavná stání, hospodářské objekty).

#### 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.)

#### Výška výstavby

Rodinné domy se šikmou střechou – stavby o 1 nadzemním podlaží s obytným podkrovím nebo bez podkroví.

Maximální výška zástavby do 9 m nad upraveným terénem.



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

#### Typ zastřešení

Nad převažující hmotou stavby střechy sedlové nebo valbové o sklonu v rozmezí 20 až 40 stupňů.

#### Oplocení pozemku do ulice

Maximální celková výška oplocení bude 1,20 m včetně podezdívky. Brány a branky ústící na pozemek obce budou otevírány na pozemek stavebníka.

#### Oplocení mimo uliční části

Maximální výška oplocení bude 1,80 m včetně podezdívky. Oplocení na styku s volnou nezastavěnou krajinou musí být, z důvodu zajištění ochrany krajinného rázu, provedeno jednoduchým plotem - průhledné oplocení do celkové výšky 1,80 m.

#### **Veřejná prostranství**

Pro umístění dopravní infrastruktury, technické infrastruktury a veřejných prostranství je v ÚS navržen uliční prostor o šířce 8,0 m – 10,5 m.

#### Související plochy veřejných prostranství

Pro zajištění vymezení veřejných prostranství podle § 7 odst. 2 vyhlášky 501/2006 Sb. jsou v územní studii vymezeny plochy veřejných prostranství - zeleně. Rozsah ploch veřejných prostranství - zeleně odpovídá požadavku ÚP a vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Vymezená veřejná prostranství – zeleň zajistí dostatečný podíl nezpevněných ploch v obytném souboru s funkcí relaxační, sídelní zeleně a společenskou, popř. s možností umístění dětského hřiště.

#### **Navrhovaná parcelace**

V ÚS je navrženo 52 parcel (stavebních pozemků) rodinných domů. Počet a velikost stavebních pozemků je zakreslena ve výkrese č. 1 Urbanistický návrh.

Počet a velikost jednotlivých pozemků vymezených v ÚS lze měnit.

### **4. PODMÍNKY PRO DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURU**

Veřejná prostranství pro umístění dopravní infrastruktury jsou vymezena v šířce 8,5 – 10,5 m. Šířka veřejného prostranství tedy vyhovuje požadavku vyhlášky č. 501/2006 Sb., v platném znění, který stanovuje minimální šířku veřejného prostranství v pro oboustrannou zástavbu rodinných domů na 8 m.

V řešeném území budou umístěny pouze rodinné domy, v území nebudou umístěny bytové domy.

#### Širší dopravní vztahy

V zájmovém území prochází silnice III/36054 a silnice II/360. Lokalita Zadní díly bude dopravně napojena ze stávajících a navrhovaných místních komunikací napojených na uvedené silnice.

Lokalita bude dopravně napojena z několika směrů, z místní komunikace za školou na jihu, z místní komunikace mezi zástavbou RD na západě a z rekonstruované komunikace na severu.

## Místní komunikace

Lokalita bude dopravně napojena ze severní sběrné místní komunikace, rekonstruované v trase stávající účelové komunikace a z obslužných komunikací na ni napojených.

Dopravní napojení ze severu je podmíněno rekonstrukcí uvedené komunikace.

Využití komunikace pro dopravní napojení lokality je podmíněno zrušením hnojiště a výškovou a šířkovou rekonstrukcí této komunikace.

Jsou navrženy obousměrné komunikace funkční skupiny C3 s návrhovou rychlostí 30 km/h, která bude napojena na stávající místní komunikaci. Podélný sklon komunikací dle terénu bude do 10%.

Šířka místních komunikací je doporučena 5,5 m s přilehlými zelenými pásy pro uložení inženýrských sítí. Zelené pásy jsou navrženy v šířce 1,5 – 2,5 m. V těchto vymezených zelených pásích budou uloženy inženýrské sítě a je možné zde vybudovat i chodník.

Šířka celkového uličního prostoru je navržena 8,0– 10,5 m.

Šířka uličního prostoru i komunikace může být v podrobnější dokumentaci upřesněna.

## Posouzení rozhledů na křižovatkách

Posouzení bude provedeno v podrobnější dokumentaci. Předpokládá se, že křižovatky v zájmovém území budou řešeny jako křižovatky s předností v jízdě zprava, tj. bez vyznačení přednosti dopravním značením (uspořádání C dle ČSN7361102/Z1)

## Chodníky

Podél komunikací jsou navrženy pásy zeleně pro uložení inženýrských sítí, kde je možné také umístit chodníky o šířce 1,5 - 2,5 m. Dále je navržen spojovací chodník propojující navrhovanou zástavbu v jižní části řešeného území. Spojovací chodník je navržen v šíři 2,0 m. Chodníky budou situované ve veřejném uličním prostranství.

Minimální šířka chodníku bude 1,5 m, podchodná výška min. 2,2 m, maximální podélný sklon nesmí přesáhnout 8,33% a max. příčný sklon 2%. Chodník musí být opatřen vodící linií s maximální délkou přerušení 8 m, v místě ukončení musí být opatřen varovným pásem.

## Doprava v klidu

Odstavování osobních vozidel bude zajištěno na vlastních pozemcích mimo uliční prostor. Navržená stavební čára (5 - 6 m) a odstup zástavby umožňuje využití částí vjezdů na vlastních pozemcích pro odstavování vozidel.

Na pozemcích rodinných domů budou umístěna 2 odstavná stání pro osobní automobily/1 pozemek RD.

V územní studii jsou navržena parkoviště pro návštěvníky, v severní a v jižní části obytného souboru. Parkoviště jsou navržena o celkové kapacitě 45 stání. Tento počet bohatě splňuje požadavky na parkovací stání dle ČSN 6371110.

V podrobnější dokumentaci budou navržena vyhrazená stání pro osoby se zdravotním postižením podle vyhlášky č. 369/2001 Sb. v platném znění. V územní studii jsou v řešeném území navržena 5 stání, umístění těchto stání může být změněno.

## Cyklistická doprava

Cyklisté mohou využívat v řešeném území navrženou komunikaci a stávající polní cestu.

## Hromadná doprava

Hromadná doprava je zajišťována autobusovou dopravou. Zastávka autobusů je umístěna u školy a u křižovatky v centru obce.

Zastávka u školy je vzdálena cca 400 m, zastávka u křižovatky v centru pak cca 1000 m.

## 5. PODMÍNKY PRO TECHNICKOU INFRASTRUKTURU

### Zásobování pitnou vodou

Obec Oslavice má vybudovaný veřejný vodovod, pro který je přiváděna pitná voda z ÚV Mostiště. Obec je napojena na vodovodní soustavu Žďársko. Část obce je napojena přímo na vodovodní přivaděč ÚV Mostiště - ČS Ovčírna Třebíč přes šachtu s redukcí tlaku. Druhá část je napojena z vodovodní sítě města Velké Meziříčí.

Lokalita „Zadní díly“ bude napojena na stávající vodovodní řady v zastavěném území.

Bude upřednostněno zaokrouhlování vodovodních řadů. Navržené řešení uliční sítě zaokrouhlování většiny řadů umožňuje.

Vodovodní řad bude možno umístit v zeleném pásu nebo chodníku podél místní komunikace. Objekty rodinných domů budou napojeny samostatnými přípojkami.

### Orientační výpočet potřeby vody

52 RD x 4 obyvatel/RD = 208 obyvatel

#### 1. Bytový fond

208 osob x 120 l/os/den = 24. 960 l/den

#### 2. Technická a občanská vybavenost

208 osob x 20 l/os/den = 4. 160 l/den

---

celkem = 29. 120 l/den = 0,33 l/s

Potřeba vody celkem činí 28. 560 l/den = 0,33 l/s.

### Protipožární zabezpečení

V následné projektové dokumentaci může být odběr požární vody zajištěn z veřejného vodovodu (tj. hydrantů v obytné lokalitě). Stávající tlakové poměry ve veřejné vodovodní síti odpovídají požadavkům na zabezpečení požární vody (min. tlak 2 bary) ve smyslu požární ČSN.

### Odkanalizování a čištění odpadních vod

Obec Oslavice má vybudovanou oddílnou kanalizační síť. V roce 2013 byla realizována výstavba splaškové kanalizace a výtaku na ČOV Velké Meziříčí. Splaškové odpadní vody jsou svedeny na čerpací stanici a čerpány na ČOV Velké Meziříčí.

Tato koncepce odkanalizování je v územní studii respektována.

Splaškové odpadní vody obytného souboru budou odvedeny splaškovou kanalizací do stávajícího kanalizace.

Nově vybudovaná oddílná kanalizace bude umístěna v komunikaci, ve středu jízdního pruhu. Přílehlé rodinné domy budou napojeny domovními přípojkami.

Problematické je napojení na stávající splaškovou kanalizaci, kde bude nutné při řešení gravitační kanalizace přejít přes zastavěné části pozemků nebo bude nutné čerpání splašků.

Z tohoto důvodu jsou navrženy varianty:

Varianta 1 - gravitační splašková kanalizace s napojení podvrtem o délce cca 20 m

Varianta 2 - gravitační splašková kanalizace s napojení podvrtem o délce cca 40 m

Varianta 3 – čerpání splašků na stávající splaškovou kanalizaci

Při zpracování koncepce odkanalizování území v ÚS nebylo k dispozici zaměření dané lokality. Bylo vycházeno z kresby katastrální mapy, výškopis je převzat ze státní mapy odvozené. Napojení na kanalizaci bude upřesněno v podrobnější dokumentaci. Údaje o stávajícím stavu kanalizace jsou převzaty z ÚAP ORP Velké Meziříčí (aktualizace 2016).

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 u geologických sond ověřeny možnosti vsakování dešťových vod. Předpokládá se částečná likvidace dešťových vod vsakem na pozemcích stavebníků a dílčí vsakování ve veřejných zelených pásích. Předpokládá se likvidace dešťových vod z komunikací a veřejných prostranství vsakem na veřejných prostranstvích. Řešení územní studie umožňuje umístění společných zasakovacích objektů na plochách veřejných prostranství

### **Zásobování zemním plynem**

Obec Oslavice je zásobována zemním plynem z VTL plynovodu DN 100 přes VTL regulační stanici plynu. Rozvodná síť v obci je středotlaká.

Územní studie v rámci dvoucestného zásobování energiemi navrhuje zásobování řešeného území zemním plynem, který bude sloužit k vytápění, přípravě TUV a k vaření.

V územní studii je navrženo napojení obytného souboru na stávající středotlaký plynovod z nápojních bodů ve stávající zástavbě.

STL plynovod bude veden v přidruženém dopravním pásu podél navržených místních komunikací.

Jednotlivé rodinné domy 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.

### **Zásobování elektrickou energií**

#### Vedení VVN 110 kV

Řešeným územím dvojité vedení 2x110kV – V516/5539. Ochranné pásmo vedení VVN, které územím prochází je 15 m (vedení bylo postavené před r. 1994) od svislice krajního vodiče na obě strany vedení (vyložení krajního vodiče je 3,5 m od osy vedení).

Stožáry mají čísla č.95 (jižní - směrem k Ptáčovu) a 96 (severní - směrem k Velkému Meziříčí).

Vedení VVN je v územní studii respektováno včetně ochranného pásma.

Podmínky v ochranném pásmu:

#### Umístění budov:

- v ochranném pásmu nelze umístit žádné budovy, lze udělit výjimku na vzdálenost 12 m od krajního vodiče (OP 12 m platí pro vedení postavená po r. 1994)

#### Oplocení budov:

- případná oplocení budou do vzdálenosti 4 m od svislice krajních vodičů provedena jako demontovatelná (je vhodné, když oplocení nezasahují do této vzdálenosti a pod vedení). Pokud budou oplocení provedena z vodivých materiálů budou v OP uzemněna (požadavek na uzemnění platí obecně pro vodivé konstrukce zasahující do OP).
- Od osy stožáru 15 m demontovatelné oplocení – manipulační prostor. Pokud by mělo dojít k oplocení stožárového místa (je nevhodné), tak je požadován nepřetržitý přístup ke stožáru.

### Umístění zeleně:

- v OP nebudou vysazeny dřeviny, u kterých je předpoklad růstu nad výšku 3 m a do vzdálenosti 4 m od svislice krajních vodičů nebudou vysazeny žádné dřeviny.

### Komunikace a parkoviště:

- parkoviště bude umístěno mimo OP, ale lze udělit výjimku na vzdálenost 12 m od krajního vodiče.
- komunikace v souběhu je vhodné vést ve vzdálenosti do vzdálenosti 4 m od krajního vodiče, jinak platí podmínky pro křížení (výškový odstup vodičů od komunikace).
- pro křížení s komunikacemi platí minimální vzdálenost 7 m pro výšku vodičů a je požadován výpočet křížovatky (nad běžným terénem je to 6 m; u místních komunikací lze snížit na 6 m, ale závisí na místních podmínkách – např. vyloučení nákladní dopravy); pro povolení křížení jsou nutné na obou stožárech dvojité izolátorové závěsy (na p. b.. 95 jsou pouze jednoduché – instalace dvojitých závěsů bude řešena s investorem na základě smlouvy o přeložce) podzemní IS je vhodné vést v minimální vzdálenosti 15 m od osy stožáru (v případě nutnosti 10 m).

### Ostatní:

- pokud se územním plánem změní statut odlehlého stávajícího podpěrné bodu z řídké přítomnosti osob na neodlehlý (komerční, průmyslová, obytná výstavba apod.), musí být u takového podpěrného bodu řešeno dodatečně ekvipotenciální spojení se zemí – ekvipotenciální obvodové zemniče, pokud v konkrétním případě nebude vhodnější jiné opatření k ochraně před nedovoleným dotykovým napětím (dle požadavků ČSN EN 50341-2-19, ČSN EN 50341-1, PNE 33 3300 a PNE 33 0000-1)
- je nevhodné umísťovat do OP hřiště, bazény apod.
- podmínky pro provádění činností v ochranných pásmech nadzemního vedení jsou uvedeny v dokladové části ÚS.

### Rozvody VN 22 kV

Po západním okraji řešeného území je vedeno stávající vzdušné vedení VN 22 kV do trafostanice u školy.

Vedení VN je respektováno. Pozemky rodinných domů velmi malou částí zasahují do ochranného pásma stávajícího nadzemního vedení VN 22 kV. V ochranném pásmu stávajícího nadzemního vedení jsou v územní studii vymezeny plochy pro parkoviště podél navrhované komunikace.

V ÚP Oslavice v platném znění je pro zásobování elektrickou této lokality navržena nová trafostanice (je vymezen koridor K3 provedení VN a trafostanici).

Tato koncepce je respektována, s ÚS je navržena změna umístění trafostanice v souvislosti s navrženým uspořádáním území.

### Vedení NN

Obytný soubor bude zásoben elektrickou energií z nové popř. stávajících trafostanic.

Kabelové rozvody NN budou uloženy v zelených pásmech podél navrhovaných místních komunikací.

### Veřejné osvětlení

V rámci řešeného území bude rovněž doplněn systém veřejného osvětlení.

### Spoje, zařízení spojů

Řešeným územím neprochází telekomunikační kabely.

## **Nakládání s odpady**

Likvidace pevného komunálního odpadu bude prováděna dle obecně závazné vyhlášky obce, tj. svozem a ukládáním na skládku mimo správní území obce. Svoz komunálního i nebezpečného odpadu zajišťuje odborně způsobilá firma.

V lokalitě jsou navržena veřejná prostranství, na kterých bude možno umístit kontejnery na separovaný odpad a bioodpad (sběrné hnízdo) např. v návaznosti na navrhovaná parkoviště.

## **6. PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A OCHRANU VEŘEJNÍHO ZDRAVÍ**

### Vymezení veřejných prostranství v územní studii

Podle platné legislativy je požadováno pro každé 2 ha plochy pro bydlení vymežit plochu veřejného prostranství 1000 m<sup>2</sup>, do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.

Velikost zastavěných ploch Z4, Z5 a Z6 je 8,11 ha, je tedy třeba vymežit 4055 m<sup>2</sup> ploch veřejných prostranství (mimo komunikace).

Veřejná prostranství jsou vymezena jako plochy zeleně – součet těchto ploch je 7427 m<sup>2</sup>, což vysoce převyšuje potřebné plochy veřejného prostranství.

### Hluk z dopravy

Řešená lokalita není v územním plánu vymezena jako plocha s podmíněně přípustným využitím z hlediska hluku z dopravy a ohrožení hlukem z dopravy není v ÚS prověřováno.

## B. ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

### 1. ÚDAJE O POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Územní studie je pořízena na základě podmínky stanovené v Územním plánu Oslavice v platném znění.

Pořízení územní studie je uloženo u ploch BR3, BR4 a BR5 pro bydlení v rodinných domech. Zároveň byla v územním plánu stanovena lhůta pořízení územní studie do 31.3.2021.

Podkladem pro zpracování územní studie bylo Zadání územní studie Zadní díly, vypracované pořizovatelem územní studie, kterým je Městský úřad Velké Meziříčí, odbor výstavby a regionálního rozvoje, úsek územního plánování.

### 2. VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍ STUDIE S PLATNOU ÚPD.

Platnou Územně plánovací dokumentací je Územní plán Oslavice v platném znění, změna č. 1 ÚP účinnosti v březnu 2018.

#### Výčet jednotlivých ploch a stanovení podmínek (regulativů) pro jejich využití

<b>BR 4</b> Zadní díly I	Oslavice	ano	0	<ul style="list-style-type: none"><li>• Zástavba do max. 1 nadzemního podlaží + podkroví.</li><li>• Dopravní napojení plochy ze stávající místní komunikace.</li><li>• Respektovat vedení VN a VVN včetně ochranného pásma.</li><li>• Na plochu bude zpracována územní studie společně s plochami BR5 a BR6.</li><li>• Dopravní řešení a řešení inženýrských sítí v ploše koordinovat s plochou BR5 a BR6.</li></ul>
<b>BR 5</b> Zadní díly II	Oslavice	ano	0	<ul style="list-style-type: none"><li>• Zástavba do max. 1 nadzemního podlaží + podkroví.</li><li>• Dopravní napojení plochy ze stávající místní komunikace.</li><li>• Respektovat vedení VN a VVN včetně ochranného pásma.</li><li>• Na plochu bude zpracována územní studie společně s plochami BR4 a BR6.</li><li>• Dopravní řešení a řešení inženýrských sítí v ploše koordinovat s plochou BR4 a BR6.</li></ul>
<b>BR 6</b> Z školou I	Oslavice	ano	0	<ul style="list-style-type: none"><li>• Zástavba do max. 1 nadzemního podlaží + podkroví.</li><li>• Dopravní napojení plochy ze stávající místní komunikace.</li><li>• Respektovat vedení VN a VVN včetně ochranného pásma.</li><li>• Na plochu bude zpracována územní studie společně s plochami BR 4 a BR 5.</li><li>• Dopravní řešení a řešení inženýrských sítí v ploše koordinovat s plochou BR 4 a BR 5.</li></ul>

Podmínky využití ploch jsou v ÚS respektovány. V ÚS je navržena pouze zástavba rodinných domů. V ploše je navrženo veřejné prostranství, jehož velikost splňuje požadavky vyhlášky 501/2006 Sb.

Požadavky na výšku zástavby jsou v ÚS respektovány a specifikovány.

Je stanovena max. výška staveb na 9 m.

## **PLOCHY BYDLENÍ**

### **Bydlení v rodinných domech - BR**

#### Hlavní:

- Plochy pro bydlení se zázemím rekreačních a užitkových zahrad.

#### Přípustné:

- Různé typy rodinných domů.
- Místní komunikace pro obsluhu území, parkoviště, chodníky a další stavby a zařízení dopravní infrastruktury.
- Veřejná zeleň, veřejná prostranství, dětská hřiště, mobiliář obce, drobná architektura.
- Zahrady s funkcí okrasnou a užitkovou.
- Individuální rekreace ve stávajících domech (rekreační chalupy)
- Doplnkové stavby a činnosti související s funkcí bydlení na pozemcích staveb hlavního využití, např. garáže, přístřešky, bazény, pergoly, skleníky, kůlny, oplocení.
- Stavby a zařízení technické infrastruktury. "

#### Podmíněně přípustné:

- Integrované občanské vybavení, pokud nesnižuje kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše a je slučitelné s bydlením (malé prostory obchodu a služeb, malé provozovny veřejného stravování a ubytování, zdravotnictví a sociální péče).
- Řemesla a služby, drobná výrobní činnost a chov drobného hospodářského zvířectva, pokud nebudou narušeny požadavky na bydlení nad přípustnou míru (bez negativních vlivů na pozemek souseda).
- Podmíněně přípustné činnosti nesmí snižovat kvalitu souvisejícího území a zvyšovat dopravní zátěž v území.

#### Nepřípustné:

- Činnosti, děje a zařízení a stavby, které svými vlivy narušují prostředí přímo nebo druhotně nad přípustnou míru.
- Veškeré stavby a zařízení nesouvisející s hlavním, přípustným či podmíněně přípustným využitím.
- Veškeré stavby a zařízení neslučitelné s hlavním využitím.

#### Vymezení pojmů použitých v podmínkách využití ploch:

- *drobné hospodářské zvířectvo* - králíci, drůbež, holubi apod.
- *drobná výroba* - činnosti nemající charakter hromadné tovární výroby, spíše blíží se výrobě řemeslnické v malých areálech, případně jednotlivých objektech
- *řemesla a služby* – činnosti, jejichž účinky nenarušují obytnou pohodu sousedů (hluk, zápach, prach, výpary, světelné efekty, aj.).
- malé prostory obchodu a služeb (maloobchodní zařízení) - stavby pro obchod a obdobné činnosti s celkovou prodejní plochou do 250 m<sup>2</sup>.
- *přípustná míra* - je taková míra, kdy činnost v území nenarušuje užívání staveb a zařízení v ploše a okolí a nesnižuje kvalitu prostředí souvisejícího území, přičemž kvalita prostředí nesmí být narušena činnostmi, které dané prostředí obtěžují hlukem, zápachem a dalšími negativními účinky. Činnost nesmí zvyšovat dopravní zátěž v území. Míra přípustnosti je daná individuálním posouzením konkrétní situace podle platné legislativy zejména na úseku ochrany veřejného zdraví.
- *se silným negativním dopadem na prostředí* - např. výroba pro těžbu, hutnictví, těžké strojírenství, chemii, jejichž negativní vlivy překračují hranici areálu a výroba s velkými



nároky na přepravu zboží, která by zatěžovala okolní plochy bydlení a plochy, ve kterých je možno umístit chráněné bydlení.

- *drobná architektura* - např. kříže, boží muka, kapličky, lavičky a další

### **Veřejně prospěšné stavby vymezené v ÚP**

V řešeném území ÚS nebyla vymezena veřejně prospěšná stavba a opatření.

## **3. ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE**

Pokyny pořizovatele stanovené zadáním byly splněny, studie zohlednila podmínky využití území vycházející z vydaného územního plánu. Územní studie respektuje požadavky zadání na řešené urbanistické koncepce:

- Hlavní cíle ÚS jsou respektovány, je navržena základní parcelace území, prostorová regulace zástavby, návrh dopravní obsluhy, návrh napojení na technickou infrastrukturu, prověřena pěší prostupnost území.
- Jsou vymezena veřejná prostranství sloužící k relaxaci a odpočinku obyvatel v rámci řešeného území - dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecních požadavcích na využívání území
- Jsou stanoveny základní prvky prostorové regulace, zejména jednoznačně definované stavební čáry, uliční čáry, výšková hladina zástavby.
- Vymezení řešeného území - vymezeno plochami BR4, BR5 a BR6, určené jako plochy s rozdílným způsobem pro využití bydlení v rodinných domech, hranice řešeného území je v ÚS mírně upravena. Na severu je rozšířena o severní účelovou komunikaci, na jihu je pak upravena podle aktuálního okraje stávající zástavby RD. Hranice řešeného území je zakreslena v grafické části ÚS.
- Požadavky na formu, obsah a uspořádání textové a grafické části ÚS – požadavky jsou respektovány. Grafická část územní studie je vyhotovena v měřítku 1:1000 a 1:2880, je upraveno členění výkresů, tyto změny zadání ÚS umožňuje.
- Požadavky vyplývající z územního plánu - Požadavky vyplývající z územního plánu jsou respektovány.

## **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 návrh dopravního řešení, na velikost a šířku parcel a rozsah, umístění ploch zeleně. Dále bylo prověřováno využití území v ochranném pásmu vedení VVN.

Pracovní varianty byly konzultovány se zástupci obce a vlastníků a vybraná varianta byla zapracována do řešení územní studie, kde je základní koncepce navržena invariantně.

### Koncepce zástavby

Vychází z dopravního napojení lokality, omezení území vedením VVN a z vazeb na stávající zástavbu.

Koncepce zástavby navrhuje nízkopodlažní oboustrannou zástavbu samostatně stojících (izolovaných) RD venkovského typu podél navrhovaných komunikací. Pro umístění staveb RD je stanovena jednotná stavební čára.

## Dopravní řešení

Koncepce dopravního řešení vychází z požadavků návaznosti na stávající místní a účelové komunikace.

Lokalita dopravně napojena ze tří míst – ze severní místní komunikace, z místní komunikace nad školou na jihu a z místní komunikace mezi RD na západě.

Způsob dopravní obsluhy území je řešen místními komunikace funkční třídy C (např. „zóna 30“). Komunikace jsou přednostně zaokružovány.

Konkrétní zpomalovací prvky na komunikacích budou navrženy v podrobnější dokumentaci

Posouzení rozhledů na křižovatkách - bude provedeno v podrobnější dokumentaci, při zpracování ÚS nebylo k dispozici zaměření lokality,

Parkoviště – parkoviště jsou navržena na okrajích skupin zástavby RD v pásu obvodové zeleně. Poměr parkovišť a pobytové zeleně může být podle aktuálních požadavků změněn.

## Inženýrské sítě

Stanovení tras inženýrských sítí je navrženo jako nezávazné, doporučující. Při dodržení pravidel pro prostorovou koordinaci technického vybavení území se lze v odůvodněných případech odchýlit od zobrazeného řešení.

Územní studie především definuje základní principy obsluhy řešeného území jednotlivými systémy technické infrastruktury, navrhuje místa napojení na stávající trasy inženýrských sítí. Inženýrské sítě jsou vedeny souběžně, ve společných trasách, s upřednostněním uložení v přidružených dopravních prostorech a s kolmým křížením překážek, sítí a komunikací.

Údaje o existenci a poloze stávajících inženýrských sítí jsou převzaty z ÚAP ORP Velké Meziříčí, nebylo k dispozici geodetické zaměření inženýrských sítí řešeného území.

## Návrh parcelace

V ÚS je navržena směrná parcelace řešeného území, která předpokládá umístění max. 52 pozemků pro RD. Velikost parcel se pohybuje od 740 m<sup>2</sup> do 1265 m<sup>2</sup>. Návrh parcelace byl konzultován se zástupci obce.

## Prostorové požadavky a regulativy zástavby RD

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

## Mapové podklady

Pro územní studii byla použita aktuální katastrální mapa DKM platná od 10. 10. 2014. Mapový podklad je shodný s mapovým podkladem v Územním plánu Oslavice v platném znění.

rasy stávající technické infrastruktury jsou převzaty z ÚAP ORP..

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

V Územním plánu Oslavice v platném znění je řešené území územní studie vymezeno zastavitelnými plochami BR4, BR5 a BR6..

Územní studie rozsah vymezení zastavitelných ploch plochy respektuje.

Výměra ploch činí:

- BR4 (5a) - 3,206 ha (orná půda a zahrada) BPEJ 73214 (IV. třída ochrany).
- BR5 (5b) - 3,441 ha (orná půda a zahrada) BPEJ 73214, 75011, (III. a IV. třída ochrany).
- BR6 (5c) - 1,463 ha (orná půda) BPEJ 73214, 75011, (III. a IV. třída ochrany).

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 m<sup>2</sup>. Parcely navržené v ÚS mají výměru 1 200 m<sup>2</sup> a menší (740 – 1265 m<sup>2</sup>).

Vzhledem ke specifickým podmínkám území (ochranné pásmo VVN) jsou některé okrajové pozemky větší.

### Meliorace

Do zastavitelné plochy BR5 a BR6 zasahují pozemky s provedenou investicí do půdy (meliorace).

V dalším stupni projektové dokumentace bude nutné existenci a funkčnost meliorací prověřit a případně udělat opatření k zachování funkčnosti uceleného systému odvodnění.

## **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.