

OBSAH :

➤ TEXTOVÁ ČÁST	1
1.ZÁKLADNÍ ÚDAJE.....	1
2.VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ.....	1
3.PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ.....	2
4.PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ PLOCH VYMEZENÝCH V ÚZEMNÍCH STUDII.....	2
5.PODMÍNKY PRO DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURU.....	3
6.PODMÍNKY PRO TECHNICKOU INFRASTRUKTURU.....	4
7.PODMÍNKY PRO VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ.....	5
8.PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTER ÚZEMÍ.....	5
9. PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ.....	5
10. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ.....	5
11. DRUH A ÚČEL UMÍSTOVANÝCH STAVEB.....	5
12.PODMÍNKY PRO VYMEZENÁ OCHRANNÁ PÁSMA.....	6
13.STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ.....	6
14.ÚDAJE O POČTU LISTŮ A POČTU VÝKRESŮ ÚZEMNÍ STUDIE.....	6
➤ ODŮVODNĚNÍ.....	7
1.ÚDAJE O POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE.....	7
2.VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍ STUDIE S PLATNOU ÚPD.....	7
3.ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE.....	7
4.KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ.....	7
5.VYHODNOCENÍ SOULADU S PŘEDPOKLÁDANÝM ZÁBOREM PŮDNÍHO FONDU VYMEZENÝCH V ÚZEMNÍM PLÁNU, VČETNĚ UKAZATELŮ DLE KAPITOLY 10 VYHODNOCENÍ SEA (ÚP).....	8
6.VYHODNOCENÍ SOULADU SE STAVEBNÍM ZÁKONEM A OBCENÝMI POŽADAVKY NA UŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ.....	8
7.VYHODNOCENÍ SOULADU SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ A S VYJÁDŘENÍM SPRÁVCŮ SÍTÍ.....	8
➤ GRAFICKÁ ČÁST	10
VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ.....	10
HLAVNÍ VÝKRES.....	11
VÝKRES DOPRAVNÍHO ŘEŠENÍ VČETNĚ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY.....	12
KOORDINAČNÍ VÝKRES.....	13
VIZUALIZACE ZÁJMOVÉHO ÚZEMÍ 1.....	14
VIZUALIZACE ZÁJMOVÉHO ÚZEMÍ 2.....	15
VIZUALIZACE ZÁJMOVÉHO ÚZEMÍ 3.....	16
VIZUALIZACE ZÁJMOVÉHO ÚZEMÍ 4.....	17



TEXTOVÁ ČÁST

1.ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Název dokumentace:	ÚZEMNÍ STUDIE PETRÁVEČ B21
Pořizovatel:	Městský úřad Velké Meziříčí, odbor výstavby a regionálního rozvoje, oddělení plánování Radnická 29/1, Velké Meziříčí
Oprávněná úřední osoba:	Bc. Petra Švihálková, Bc. Václav Nevrtal
Objednatel:	Vojtěch Homola Oslavice 253 59401 Oslavice
Projektant:	Ing.arch. Soňa Křibalová U Světlé 30, 59401 Velké Meziříčí číslo autorizace-ČKA 05030
Podklady:	-Územní plán obce Petráveč, včetně změny č.1 -Zadání Územní studie Petráveč-Plocha B21, -vyjádření existence sítí jednotlivých správců sítí -katastrální mapa, dostupná na nahlizenidokn.cuzk.cz
Datum zpracování:	červenec 2020

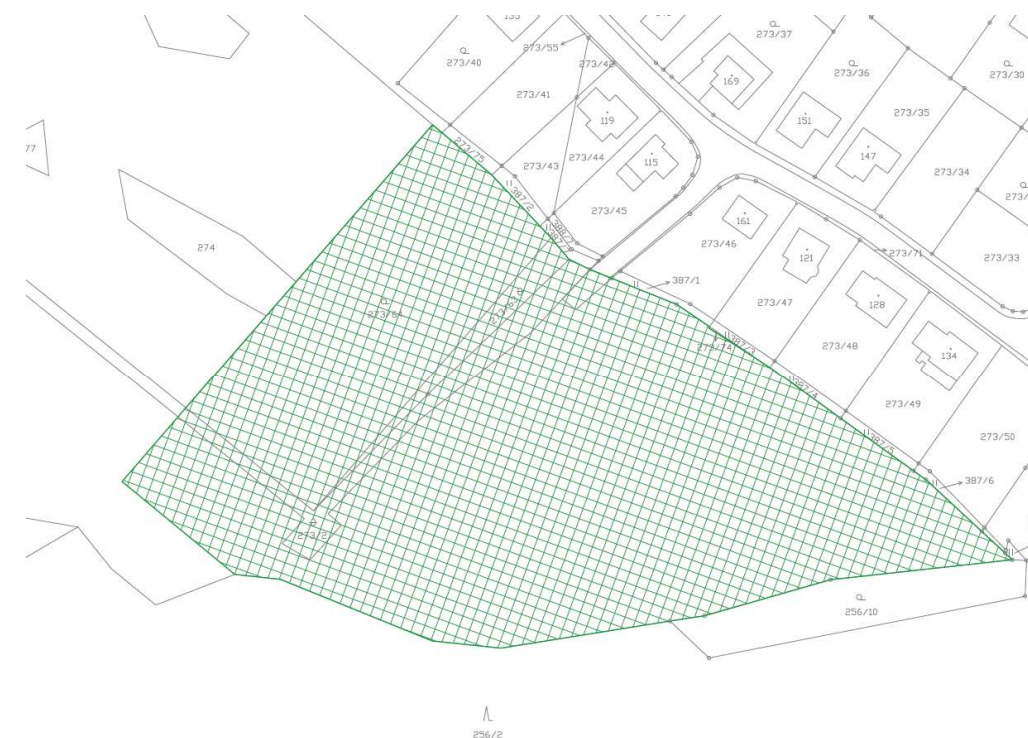
2.VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území se nachází na části administrativně správním území obce Petráveč, přesněji plocha B21, dle změny č.1 územního plánu obce Petráveč.

Obec Petráveč se nachází v okrese Žďár nad Sázavou, v kraji Vysočina. Leží 4 km jižně od Velkého Meziříčí.

Řešené území je vymezeno ve změně č.:1 územního plánu Petráveč jako plocha k zastavění, bydlení rodinné-venkovského typu.

Vyznačené řešené území v katastrální mapě



Řešené území v katastrální mapě včetně ortofoto



Vstup do řešeného území je umístěn severně, z lokality nové výstavby obce Petráveč. Řešené území je v těsném kontaktu s lesními pozemky, tj.: jih až východ. V severní část lokality je umístěna zástavba rodinných domů. V západní části se nachází stávající zahradnictví. V provozovně zahradnictví se nachází drobná architektura umístěná v souvislosti s funkčními potřebami provozovny. Terén území je svažité, svah se zvedá z jihu k severu.

Část lokality se nachází v ochranném pásmu lesa.

3.PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ

Je navrženo vymezení a využití pozemků v souladu s platným územním plánem, se změnou č.1 územního plánu Petráveč.

BR bydlení v rodinných domech venkovského typu

Hlavní: Rodinné domy. Plochy pro bydlení venkovského typu se zázemím rekreačních a užitkových zahrad.

Přípustné – plochy pro bydlení v rodinných domcích, zemědělských usedlostech včetně užitkových zahrad, integrované zařízení bydlení s občanským vybavením, maloobchod, drobné stravovací zařízení a ubytování a menší administrativa, sídla firem včetně malých provozoven nepřesahující rámec daného území. Pro nebytové účely je možné použít pouze část objektu. V objektu musí zůstat alespoň jedna bytová jednotka.

Doplňkové stavby a činnosti související s funkcí bydlení na pozemcích staveb hlavního využití, např. garáže, přístřešky, bazény, pergoly, skleníky, kůlny, oplocení. Dopravní a technická infrastruktura, parkoviště, veřejná zeleň, veřejná prostranství, dětská hřiště.

Podmíněné - Drobné řemeslné a výrobní služby, drobné provozy, drobná chovatelská činnost a zařízení, nenarušující životní prostředí a obytnou pohodu

Nepřípustné - veškeré činnosti a zařízení, které svou zátěží narušují prostředí, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně, včetně činností a zařízení chovatelských a pěstitelských, které jednotlivě nebo v souhrnu překračují stupeň zátěže pro plochu bydlení.

Limitující podmínky pro drobnou chovatelskou činnost a řemeslnou výrobu v obytné zóně: -

Živočišná výroba a chov zvířat - PHO je vymezeno velikostí jejich pozemku. - Řemeslná výroba a služby - je nutné z obytné zóny vyčlenit takové druhy provozů, které negativně ovlivňují život na sousedních parcelách. - Negativní vliv hospodaření, živočišné, řemeslné a drobné výroby nesmí ovlivňovat okolní pozemky a objekty určené pro bydlení.

Plocha B21 – Plocha pro bydlení v návaznosti na obytnou zástavbu severně od Petráveče.

Podmínky pro využití: Zástavba do max. 1 nadzemního podlaží + podkroví. Dopravní napojení ze stávající komunikace Etapizace - plocha zařazena do 2. etapy výstavby. Výstavba v ploše bude započata až po zastavění 75 % plochy B1. Etapizace se vztahuje i na vybudování dopravní a technické infrastruktury v ploše B21.

V části plochy do vzdálenosti 50 m od okraje lesa je třeba respektovat podmínky k zajištění ochrany lesa, bezpečnosti osob a ochrany majetku. Koeficient zastavění stavebního pozemku bude max. 30%.

Pro plochu bude zpracována územní studie, územní studie s ohledem na širší územní vztahy navrhne řešení veřejné dopravní a technické infrastruktury. Studie prověří dopravní napojení na stávající zástavbu RD v lokalitě. Územní studie bude pořízena a vložena do evidence územně plánovací činnosti do 8 let od vydání Změny č.1 územního plánu Petráveč.

V rámci územní studie bude vymezena v ploše B21 související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m², do této plochy se nezapočítávají pozemní komunikace.

4.PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ PLOCH VYMEZENÝCH V ÚZEMNÍCH STUDIÍ

Územní studií navržené řešení respektuje nutnost udržení urbanistických, architektonických a přírodních hodnot území.

V územní studii je dbán důraz na tradiční rozvržení pozemků, členění (směrem od veřejného prostranství): předzahradka jako poloveřejný prostor, hlavní objekt, případně vedlejší objekt a zahrada. S důrazem je také dbáno na tradiční hmotové řešení staveb, včetně umístění stavby na pozemku. Zachování charakteru veřejného prostoru, tj.: zeleň, pěší komunikace,...

Územní studie vytváří podmínky pro kvalitní životní prostředí, tj.: výsadba zeleně, odpadové hospodářství, napojení objektů na kanalizační síť, likvidace dešťových vod dle platné legislativy.

Územní studie stanovuje podrobné podmínky pro umístění, prostorové uspořádání a vzhled staveb na vymezených pozemcích:

- 1) Uliční čára je hranice mezi soukromými pozemky a veřejným prostranstvím.
- 2) Čára oplocení je dána oplocením oddělujícím stavební pozemky rodinných domů od veřejně přístupných pozemků, předzahradky.

Oplocení je vhodné řešit pomocí jednoduchých tvarů, bez ornamentů. Výška oplocení s veřejným prostranstvím by neměla být vyšší než 1,5 m. Oplocení je vhodné řešit z přírodních materiálů a v přírodních odstínech. Dřevo je preferováno jako hlavní materiál. Oplocení je nepřípustné řešit z převažujících betonových dílců. Je nutné respektovat ochranné pásma technické infrastruktury.

- 3) Hlavní objekty jsou umístěny na parcele pomocí hlavní stavební čáry.

Vedlejší objekty jsou na parcele umístěny pomocí vedlejší stavební čáry, viz výkresová část.

-Hlavní stavební čára je ve vzdálenosti 4,0 m od hranice veřejného prostranství.
-Vedlejší stavební čára je ve vzdálenosti 6,0 m od hranice veřejného prostranství.

V odůvodněných případech lze umístit stavby dle individuálních požadavků, avšak nesmí dojít k znehodnocení koncepce studie.

Při umístění staveb je nutné aplikovat právní předpisy týkající se umístění staveb a odstupových vzdáleností.

Pozemky mají danou maximální 30% zastavěnost.

- 4) Objekty budou mít maximálně 1 nadzemní podlaží a obytné podkroví. Výšková úroveň čisté podlahy (+0,000) bude maximálně 0,500 m nad přilehlým terénem. Podkroví je podlaží, které svým stavebně technickým řešením další podlaží opticky nevytváří.

Maximální výška zástavby je doporučována do 9m nad upraveným terénem.

- 5) Hřebeny střech jsou orientovány rovnoběžně s vrstevnicí stávajícího svahu, tj.: v ulici (orientované na Z-V) jsou hřebeny rovnoběžné s hlavní stavební čarou, v ulici (orientované S-J) jsou hřebeny kolmé k hlavní stavební čáře.
- 6) Tvar hlavní stavby je preferován obdélníkový, případně jsou možné tvary vzniklé kombinací obdélníku, tj.: tvar písmene L, písmene T. Nevhodné jsou stavby s půdorysným tvarem čtverce, kruhu, oválu a podobných ornamentálních tvarů. Obdélníkový půdorys je doporučen s poměrem stran 1:1,5 až 1:2 a více.
- 7) Do štítové fasády orientované do veřejného prostoru je nevhodné umisťovat balkóny, lodžie, taktéž balkóny a lodžie není vhodné orientovat směrem k sousedním pozemkům.
- 8) Střechy hlavních staveb jsou možné sedlové, případně polovalbové. Střecha je doporučována symetrická se sklonem střechy 30°-45°. Hřebeny musí být vždy rovnoběžné s delší stranou příslušné části objektů. Nepřípustné jsou střechy ploché, pultové, valbové, stanové a mansardové.

U doplňkových objektů jsou přípustné střechy sedlové, případně polovalbové, preferované jsou ploché a pultové. Střechy staveb doplňkových není vhodné řešit jako střechy valbové, stanové a mansardové.

V případě umístění vikýře, je třeba využít jednoduché tvarové řešení a dostatečné odstupy od štítů. Při umístění vikýřů je nutné vždy respektovat původní římsu hlavní střešní roviny.

- 9) Dveřní a okenní výplně je vhodné řešit s ohledem na stávající zástavbu a bez oválných tvarů v nadpraží.
- 10) Barvy hlavních budov rodinných domů je vhodné řešit ve světlém odstínu, barvy doplňkových staveb včetně garáží bez regulace.

5.PODMÍNKY PRO DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURU

Územní studie stanovuje obecné podmínky pro dopravní infrastrukturu:

-V plochách komunikací, cesty pro pěší a veřejných prostranství bude zachována dopravní a pěší propustnost území a bude umožněn její rozvoj.

-Veřejná prostranství pro umístění dopravní infrastruktury jsou vymezena v šířce 10,0 m.

Širší dopravní vztahy:

-Lokalita bude dopravně napojena ze severní sběrné místní komunikace, dopravní napojení je podmíněno ověřením kvality dopravního napojení ze stávající místní komunikace.

Místní komunikace:

-Navržená dopravní obsluha k jednotlivým pozemkům je navržena jako navazující na stávající síť místních komunikací.

-Místní komunikace jsou navrženy jako obousměrné komunikace s návrhovou rychlostí 30 km/h, které budou napojeny na stávající místní komunikaci.

-Šířka místních komunikací je doporučena 5,5-6,0 m. V zelených pásích (šířky 1,5 a 2,5 m), přiléhajících k místní komunikaci je možné uložit inženýrské sítě a také zbudovat chodník.

- V místech křížení komunikací budou zachovány rozhledové trojúhelníky.

-Předpokládá se, že křižovatky v zájmovém území budou řešeny jako křižovatky s předností v jízdě zprava.

-V další fázi projektové dokumentace je možné šířku uličního prostoru i komunikace upřesnit.

-Místní komunikace jsou v koncových částech řešeny jako komunikace s obratištěm.

Cesty pro pěší:

-Podél komunikací jsou navrženy zelené pásy, které je možné využít jako chodníky.

-Minimální šířka chodníku je navržena šířky 1,5 m.

-Podrobněji v další etapě projektové dokumentace.

Doprava v klidu:

Odstavná stání

-Odstavná stání jsou navržena na soukromých pozemcích, mimo veřejné prostranství. Prostor pro vjezd, vytvořen stavební čarou, (hlavní stavby-4,0m, vedlejší-6,0 m) umožňuje využití částí vjezdů pro odstavování osobních vozidel.

-Na 1 pozemku rodinného domu budou umístěna 2 odstavná stání pro osobní automobily.

Výpočet

$$N=O_0 \cdot ka + P_0 \cdot ka \cdot kp$$

Nodstavných stání na pozemcích rodinných domů budou umístěna min.: 2 parkovací stání.

Parkovací stání

Výpočet

Počet účelových jednotek: 12 RD + pozemek stávajícího zahradnictví (1 RD)

$$13x (3 \text{ obyvatel rodinného domu}) = 39,$$

Počet obyvatel na jedno stání = 10,

$$P_0=39:10=3,9$$

$$N_{\text{parkovacích stání}} = P_0 \cdot ka \cdot kp,$$

$N_{\text{parkovacích stání}} = 3,9 \cdot 1=3,9$, je navržen minimální počet 4 parkovací stání. Pokud to bude nutné je možné počet parkovacích stání zvýšit, nikoliv snížit.

-Parkovací stání je navrženo na celkovou kapacitu 4 stání, tj.: respektuje požadavek na parkovací stání dle ČSN 73 61 10. V další fázi projektové dokumentace budou navržena stání pro osoby se zdravotním postižením podle vyhlášky č.: 369/2001 Sb. V platném znění.

-Parkovací stání pro návštěvníky je navrženo napříč celou lokalitou. Umístění parkovacích míst lze přizpůsobit aktuální situaci, doporučuje se umístění v zeleném pásu, který přiléhá místní komunikaci.

Cyklistická doprava:

- Cyklisté mohou využívat navrženou místní komunikaci.
- Speciální část komunikace pro cyklisty nebude vyčleněna.

Hromadná doprava:

- Hromadná doprava bude zajišťována autobusovou dopravou.
- Zastávka autobusu je umístěna u obecního úřadu Petráveč, tj.: docházková vzdálenost cca 500 m.

Veškerá dopravní infrastruktura musí respektovat vyhlášku č.398/2009Sb. o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb.

6.PODMÍNKY PRO TECHNICKOU INFRASTRUKTURU

Zásobování pitnou vodou

Obec Petráveč je zásobována pitnou vodou pomocí veřejného vodovodu, voda je přiváděna z ÚV Mostišť. Přívodní řad do vdj. Petráveč je napojen na přívodní řad pro obec Dolní Heřmanice z přívaděče Velké Meziříčí-Velká Bíteš. Obec Petráveč je z vodojemu zásobena gravitačně.

Nově budovaná lokalita na ploše B21 bude napojena na stávající vodovodní řad ve stávající zástavbové lokalitě.

Vodovodní řad je navržen v místní komunikaci, ochranné pásmo 1,5 m od vnějšího líce stěny potrubí. Jednotlivé objekty rodinných domů jsou navrženy s napojením pomocí samostatných vodovodních přípojek.

Orientační výpočet potřeby vody:

12 RD x 4 obyvatel/RD =48 obyvatel

Bytový fond

48 obyvatel x 120l/os/den =5 760 l/den

Technická a občanská vybavenost

48 obyvatel x 20 l/os/den = 960 l/den

Celkem =6 720 l/den=0,07l/s

Potřeba vody celkem činí 6 720 l/den=0,07l/s.

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. Bude řešeno v následujícím stupni projektové dokumentace.

Odkanalizování a čištění odpadních vod

V obci je vybudovaná oddílná kanalizace s napojením splaškové kanalizace na ČOV Velké Meziříčí. Pro novou výstavbu je navržen kanalizační řad.

Problematické je napojení na stávající splaškovou kanalizaci, kde bude nutné využít pře-čerpání splaškových vod. Při zpracování koncepce odkanalizování území v ÚS nebylo k dispozici zaměření dané lokality. Výškové napojení na kanalizaci bude upřesněno v podrobnější dokumentaci.

Vedení splaškové kanalizace je navrženo v ose jízdního pruhu, ochranné pásmo 1,5 m od vnějšího líce stěny potrubí. Splašková kanalizace bude gravitačně svedena do prostoru nejnižšího bodu lokality, kde bude umístěna čerpací stanice s napojením na elektrickou energii. Čerpací stanice bude navržena se separací tuhých látek s bezpečnostním přepadem, případně při výpadku elektrické energie, nutno počítat s akumulací minimálně 8 hodin.

Výtlačné potrubí z nové ČS splaškových vod bude zaústěno do stávajícího kanalizačního výtlačného potrubí mezi ČS Petráveč a ČOV Velké Meziříčí. Čerpání splaškových vod bude realizováno přes pozemek p.č.: 256/2 k.ú.: Petráveč, se souhlasem majitele pozemku a správou lesů (jedná se o lesní pozemek).

Řešení odvodu dešťových vod je navrženo pomocí zadržování vod na soukromých pozemcích, preferována akumulace dešťových vod a následné zasakování. Je nutné ověřit možnost vsakování dešťových vod pomocí vsakovacích zkoušek ve spolupráci s hydrogeologem.

Dešťové vody z komunikací a veřejných prostranství budou likvidovány vsakem na veřejných prostranstvích či na pozemcích zahrad. Řešení územní studie umožňuje umístění společných zasakovacích objektů na plochách veřejných prostranství.

Zásobování zemním plynem

Obec Petráveč není v současné době plynofikována. V návrhu ÚP je obec řešena plynofikace ze směru Velké Meziříčí. Lokalita B21 nebude zásobována zemním plynem.

Zásobování elektrickou energií

Velmi vysoké a vysoké napětí, trafostanice:

Severní okrajem k.ú.: Petráveč prochází ve směru východ-západ stávající VVN 110 kV, souběžně je navrhovaná trasa VVN 110kV. Obec je zásobována ze vzdušného vedení VN 22kV a trafostanic.

Lokalita B21 bude zásobena elektrickou energií ze stávající trafostanice umístěné na p.č.: 23/6 k.ú.: Petráveč. Kabelové rozvody NN budou uloženy v zelených páslech podél navrhovaných místních komunikací.

Telekomunikace

Severovýchodní částí obce jsou vedeny dva dálkové kabely. Jeden v trase D1 a druhý podél silnice II/602. Obec je napojena na místní telefonní kabel z digitální ústředny Velké Meziříčí. Lokalita B21 nebude napojena na telekomunikace.

Radiokomunikace

Středem k.ú.:Petráveč prochází RR paprsek Bts Velké meziříčí-Bts Lhotka u Velkého Meziříčí. Lokalita B21 nebude napojena na radiokomunikace.

Optický kabel

Lokalita bude napojena na stávající optický kabel, který je umístěn na okraji již zastavěného území.

Nakládání s odpady

Základní koncepce nakládání s odpady je navrženo, s návazností na stávající řešení, tj.: svoz a ukládání na skládku mimo prostor obce, výše zmíněný svoz zajišťuje odborně způsobilá firma.

Komunální odpad domácností budou ukládat do nádob k tomu určených. Shromaždiště nebezpečného odpadu je navrženo ve středu obce, u objektu obecního úřadu a prodejny. Je zde zpevněná plocha, na které budou přistavěny, dle potřeby několikrát do roka nádoby na jednotlivý nebezpečný odpad.

V lokalitě, v místě s největší frekvencí pohybu, je navržen prostor pro umístění kontejnerů na tříděný odpad, dle platné legislativy.

Veřejné osvětlení

V rámci řešeného území bude rovněž doplněn systém veřejného osvětlení. Bude řešeno osvětlení veřejných prostranství.

Rozvody veřejného osvětlení budou provedeny podzemním kabelovým vedením s usazením osvětlovacích těles na sloupech, je nutné dbát na kombinaci veřejného osvětlení a veřejné zeleně.

7.PODMÍNKY PRO VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ

Pro umístění dopravní infrastruktury, technické infrastruktury a veřejných prostranství je v ÚS navržen uliční prostor o šířce 10,0 m. Pro zajištění vymezení veřejných prostranství podle § 7 odst. 2 vyhlášky 501/2006 Sb. jsou v územní studii vymezeny plochy veřejných prostranství – zeleně, chodníky. Rozsah ploch veřejných prostranství - zeleně odpovídá požadavku ÚP a vyhlášky č. 501/2006 Sb. Plochy veřejného prostranství (PV) mají celkovou plochu 1051 m².

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

8.PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTER ÚZEMÍ**Přírodní podmínky**

Řešené území se nachází v severozápadní části obce Petráveč, na severu navazuje stávající území obce, které je určeno také k výstavbě rodinných domů-venkovského typu.

Lokalita B21 je z jižní, jihovýchodní strany obklopena lesním pozemkem, jehož ochranné pásmo 50 m zasahuje na pozemky v lokalitě B21. Je třeba respektovat podmínky k zajištění ochrany lesa, bezpečnosti osob a ochrany majetku.

Nadmořská výška řešeného území je v cca 445-465 m.n.m., území se svažuje od severu k jihu.

Území je v současné době využíváno jako zemědělská půda (orná půda a trvale travní porost).

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

Kulturní hodnoty

V řešené lokalitě se nenachází kulturní památky ani jiné kulturní a historické hodnoty. Do řešeného území nezasahuje území s archeologickými nálezy.

9. PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ**Vymezení veřejných prostranství v územní studii**

Pro umístění dopravní infrastruktury, technické infrastruktury a veřejných prostranství je v ÚS navržen uliční prostor o šířce 10,0 m. Pro zajištění vymezení veřejných prostranství podle § 7 odst. 2 vyhlášky 501/2006 Sb. jsou v územní studii vymezeny plochy veřejných prostranství – zeleně, chodníky. Rozsah ploch veřejných prostranství - zeleně odpovídá požadavku ÚP a vyhlášky č. 501/2006 Sb. Plochy veřejného prostranství (PV) mají celkovou plochu 1051 m².

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

Hluk z dopravy

Nebyl požadavek na řešení hluku z dopravy, vzhledem k nenáročnosti zástavby, v koncové části lokality, není hluk z dopravy uvažován.

Zabezpečení z hlediska civilní ochrany

V blízkosti lokality je umístěn hydrant H 14, DN 90, napojený na veřejnou vodovodní síť. Vzdálenost vnějších odběrných míst odpovídá ČSN 73 0873. Příjezd požárních vozidel je zabezpečen pro dostatečně dimenzované místní komunikaci.

10. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ

Předkupní právo není stanoveno.

11. DRUH A ÚČEL UMISŤOVANÝCH STAVEB

BR	Bydlení rodinné - venkovského typu
PZ	pozemek zahrad
PV	veřejné prostranství (plochy zeleně a plochy chodníku)

BR bydlení v rodinných domech venkovského typu

Hlavní: Rodinné domy. Plochy pro bydlení venkovského typu se zázemím rekreačních a užitkových zahrad.

Přípustné – plochy pro bydlení v rodinných domcích, zemědělských usedlostech včetně užitkových zahrad, integrované zařízení bydlení s občanským vybavením, maloobchod, drobné stravovací zařízení a ubytování a menší administrativa, sídla firem včetně malých provozoven nepřesahující rámec daného území. Pro nebytové účely je možné použít pouze část objektu. V objektu musí zůstat alespoň jedna bytová jednotka.

Doplňkové stavby a činnosti související s funkcí bydlení na pozemcích staveb hlavního využití, např. garáže, přístřešky, bazény, pergoly, skleníky, kůlny, oplocení. Dopravní a technická infrastruktura, parkoviště, veřejná zeď, veřejná prostranství, dětská hřiště.

Podmíněné - Drobné řemeslné a výrobní služby, drobné provozy, drobná chovatelská činnost a zařízení, nenarušující životní prostředí a obytnou pohodu

Nepřípustné - veškeré činnosti a zařízení, které svou zátěží narušují prostředí, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně, včetně činností a zařízení chovatelských a pěstitelských, které jednotlivě nebo v souhrnu překračují stupeň zátěže pro plochu bydlení.

Řešení zeleně na pozemcích-bydlení rodinné-venkovského typu

Řešení předzahrádek je nutné s ohledem na příjezdy k jednotlivým pozemkům. Příjezdy jsou široké 5,5 m a dlouhé 6 m. Plochy předzahrádek je doporučeno realizovat z 50% pro zeleň.

Hlavní využití: Sady a zahrady.

Přípustné využití: Chov drobných domácích zvířat a pěstitelství, oplocení, drobné užitkové stavby, drobná architektura a mobiliář.

PZ pozemek zahrad

Možnost oplocení.

Hlavní využití: zahrady, vyhrazena sídelní zeleň, ochranná a izolační zeleň

Přípustné využití: drobná architektura, odpovídající funkčnímu využití, podzemní stavby technické infrastruktury, vodní plochy a toky, odpovídající funkčnímu využití.

PV-veřejné prostranství

Hlavní využití: veřejně přístupný uliční prostor a prostranství s převažující komunikační funkcí.

Přípustné využití: dopravní infrastruktura, chodníky, pěší cesty, odstavná stání, zeleň.
Stavby pro občanské vybavení slučitelné s účelem veřejného prostranství, drobná architektura.
Zařízení a stavby technické infrastruktury.

12.PODMÍNKY PRO VYMEZENÁ OCHRANNÁ PÁSMA

Územní studie stanovuje specifické podmínky pro využití ploch dotčených limity využití území:

- ochranné pásmo letiště s výškovým omezením staveb:

V ochranném pásmu letecké stavby lze zřizovat zařízení a provádět činnosti jen se souhlasem Ministerstva obrany.

- ochranné pásmo inženýrských sítí, dle požadavků jednotlivých správců sítí.

-ochranné pásmo lesa, do vzdálenosti 50 m od okraje lesa je třeba respektovat podmínky k zajištění ochrany lesa

13.STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ

Územní studie nestanovuje pořadí změn v území.

14.ÚDAJE O POČTU LISTŮ A POČTU VÝKRESŮ ÚZEMNÍ STUDIE

Počet listů textové části územní studie:	9
Počet výkresů grafické části územní studie:	8
D.1.2.: Situace širších vztahů	1 výkres
D.1.3.: Hlavní výkres -urbanistický návrh a prostorové uspořádání	1 výkres
D.1.4.: Výkres dopravní a technické infrastruktury	1 výkres
D.1.5.: Koordinační výkres	1 výkres
D.1.6.: Vizualizace zájmového území 1	1 výkres
D.1.7.: Vizualizace zájmového území 2	1 výkres
D.1.8.: Vizualizace zájmového území 3	1 výkres
D.1.9.: Vizualizace zájmového území 4	1 výkres



ODŮVODNĚNÍ

1. ÚDAJE O POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Územní studie je vypracována, dle požadavků územního plánu obce Petráveč, respektive ve změně č.:1 územního plánu obce Petráveč, v platném znění.

Pořízení územní studie je dáno u plochy B21 pro bydlení v rodinných domech.

V územním plánu je časově omezeno pořízení územní studie, tj.: pořízení a vložení do evidence územně plánovací činnosti do 8 let od vydání Změny č.1 Územního plánu Petráveč.

Podkladem pro zpracování územní studie bylo zadání územní studie Petráveč-plocha B 21, vypracované pořizovatelem územní studie, kterým je Městský úřad Velké Meziříčí, odbor výstavby a regionálního rozvoje.

2. VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍ STUDIE S PLATNOU ÚPD

Územní studie je zpracována dle zásad územního rozvoje kraje Vysočina v aktuálním znění.

Územní studie je zpracována v souladu s platným územním plánem obce Petráveč, respektive v souladu se změnou č.:1 územního plánu obce Petráveč, v aktuálním znění.

- Jsou respektovány stávající přírodní a kulturní hodnoty obce Petráveč.
- Je respektováno funkční využití ploch a podmínky pro využití.
- Je navržena zástavba do max. 1 nadzemního podlaží+podkroví.
- Je respektováno napojení ze stávající místní komunikace.
- V části plochy B21, ve vzdálenosti 50 m od kraje lesa, jsou respektovány podmínky k zajištění ochrany lesa, bezpečnost osob a ochrana majetku.
- Je respektován koeficient zastavění stavebního pozemku, tj.: max.30%.
- V rámci územní studie je vymezena plocha veřejného prostranství o výměře 1051m².

3. ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Požadavek zadání:

Cílem územní studie je především:

- návrh parcelace a prostorové regulace zástavby
- návrh dopravní obsluhy jednotlivých stavebních pozemků
- návrh napojení na technickou infrastrukturu
- návrh adekvátního řešení veřejného prostranství
- návrh veřejného parku sloužící k relaxaci a odpočinku obyvatel obce
- návrh etapizace.

Zásadním cílem je především dosáhnout nejefektivnějšího využití plochy k plnění její funkce, tedy k bydlení s podpůrnou funkcí veřejného prostranství doplněné občanskou vybaveností a následně vhodné uzpůsobení veřejného parku obyvatel obce. Navržené řešení bude respektovat potřeby a požadavky v dané obci. Důležitou součástí je udržení podmínek pro příznivé životní prostředí a pro soudržnost společenství obyvatel území uspokojující požadavky současné i budoucí generace.

Konkrétně rozpracuje koncepci prostorové organizace území zaměřenou zejména na vymezení ploch pro novou zástavbu a ochranu stávajících ploch bydlení. Při zpracování studie nutno dbát na to, aby zástavba směřovala k ucelování tvaru zastavěného území a byla vyloučena možnost vzniku izolovaných

ploch zastavěných území. Bude řešena prostorová a hmotová návaznost navrhované zástavby na stávající zástavbu.

Budou navrženy základní prvky prostorové regulace, zejména jednoznačně definované stavební čáry, uliční čáry, v nezbytně nutném rozsahu bude definována výšková hladina zástavby. Bude stanoven systém dopravní obsluhy území a bude zajištěna pěší propustnost území a návaznost na dopravní skelet lokality.

Návrh napojení na technickou infrastrukturu a její bilanční nároky budou prokazatelným způsobem dohodnuty se správcí inženýrských sítí.

Vyhodnocení splnění v územní studii.

Požadavek splnění cílů územní studie byl splněn.

Pokyny pořizovatele stanovené zadáním byly splněny, studie zohlednila podmínky využití území vycházející z vydaného územního plánu obce Petráveč, respektive se změnou č.:1 územního plánu obce Petráveč.

Hlavní cíle územní studie jsou řešeny: je navržena základní parcelace území a prostorové regulace zástavby, je navržena základní dopravní obsluha jednotlivých stavebních pozemků, je navrženo základní napojení na technickou infrastrukturu, je navržena základní koncepce řešení veřejného prostranství, návrh veřejného parku sloužící k relaxaci a odpočinku obyvatel obce. Etapizace z důvodu velikosti zájmového území a požadavků investora nebude řešena.

Návrhem došlo k nejefektivnějšímu využití plochy k plnění její funkce, tedy bydlení s podpůrnou funkcí veřejného prostranství a veřejného parku sloužící obyvatelům obce s ohledem na využití území.

Navržené řešení respektuje potřeby a požadavky obce, tj.: zvýšení počet obyvatel, respektuje požadavky na životní prostředí a soudržnost obyvatel území pro současné i budoucí generace.

Lokalita má ucelený kompaktní tvar zástavby. V detailu je řešena prostorová a hmotová návaznost zástavby na stávající lokalitu.

Jsou navrženy základní prvky prostorové regulace, tj.: uliční čáry, stavební čáry a i výšková regulace. Je stanoven systém dopravní obsluhy a zajištěna pěší propustnost územím, v návaznosti na dopravní skelet lokality.

4. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ

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. Výše zmíněné varianty byly projednány s investorem a pořizovatelem. Byla vybrána varianta, pro nejefektivnější využití území a takto byla zapracována do řešení územní studie.

Územní studie je zpracována tak, aby její urbanistické řešení přispívá k zajištění trvale udržitelného rozvoje území, k ochraně jeho hodnot a k ochraně veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů.

Zástavba je navržena v souvislosti se stávající zástavbou sídla, se stávajícím využitím ploch (stávající zahradnictví), s ohledem na ochranné pásmo lesa a s ohledem na co nejefektivnější využití území.

Koncepce zástavby je navržena jako kompaktní nízkopodlažní oboustranná zástavba, která zajišťuje propustnost celým územím a umožňuje umístění technické infrastruktury. Zástavba je navržena ze samostatně stojících rodinných domů venkovského typu podél navržených komunikací.

Je stanovena jednotná šířka veřejného prostranství s optickým rozšířením veřejného prostranství o soukromé předzahrádky.

Prostorová regulace zástavby je vymezena s ohledem na vytvoření kompaktního území venkovského typu.

Koncepce dopravního řešení vychází z návaznosti na stávající dopravní síť. Dopravní síť je navržena s ohledem na nejefektivnější využití zájmového území s ohledem na požadavky investora. Součástí návrhu jsou i prvky vyplývající z ČSN 73 6110.

Koncept technické infrastruktury je řešen v souladu s územním plánem obce Petráveč, respektive v souladu se změnou č.:1 územního plánu obce Petráveč, a požadavků správců technické infrastruktury.

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 správců sítí.

Koncept veřejného prostranství je řešen s ohledem na požadavky územní studie a s vyhláškou č.501/2006 Sb. Veřejné prostranství je koncipováno v návaznosti na stěžejní uzly zástavby, případně na klidné části zástavby, vzhledem ke vhodnému využití obyvateli zástavbové lokality.

5. VYHODNOCENÍ SOULADU S PŘEDPOKLÁDANÝM ZÁBOREM PŮDNÍHO FONDU VYMEZENÝCH V ÚZEMNÍM PLÁNU, VČETNĚ UKAZATELŮ DLE KAPITOLY 10 VYHODNOCENÍ SEA (ÚP)

V územním plánu obce Petráveč je řešené území vymezeno zastavitelnou plochou B21 pro bydlení v rodinných domech-venkovského typu.

V území řešeném ÚS nejsou zastoupeny meliorace.

- 1) Ovzduší, klima - tranzitní doprava je omezena na minimum
-v obci Petráveč je vybudovaná síť hromadné dopravy, která je velmi dobře obsluhována.
- 2) Voda -v území se nenachází přírodní vodoteče ani přírodní retence
- 3) Půda a horninové prostředí - Výměry plochy B21 činí 1,974 ha půdy, z toho zemědělské půdy 1,8553 ha.
-Třídy ochrany IV. je 0,4704 ha, třída ochrany V. je 1,3849 ha.
- 4) Biodiverzita -vzhledem k velikosti území, v územní studii nejsou navrženy prvky ekologické stability, prvky ÚSES ani migrační bariéry.
- 5) Krajinný ráz, kult.dědictví - území je v současné době využíváno jako zemědělská půda v kultuře orná půda a trvale travní porost. V území nejsou zastoupeny významné krajinné prvky ani jiné přírodní hodnoty a limity.

- Je třeba respektovat podmínky k zajištění ochrany lesa, bezpečnosti osob a ochrany majetku.

- 6) Sídla, urbanizace -míra tranzitní dopravy nebude narůstat, jelikož se jedná o koncovou lokalitu určenou k zastavení.
- 7) Obyvatelstvo, veřejné zdraví -je navrženo dostatečné množství veřejného prostranství odpovídající kvality, jejichž součástí je veřejný park sloužící k relaxaci a odpočinku obyvatel obce.

Dle metodického pokynu ministerstva životního prostředí je doporučeno navrhovat pozemky pro stavbu rodinného domu pro fyzickou osobu do maximální velikosti 1200m². Vzhledem k lokalitě v blízkosti lesním pozemků a blízkosti ochranného pásma lesa není z majetkoprávních a bezpečnostních hledisek vhodné umisťovat stavby rodinného domu v blízkosti lesních pozemků, tedy nelze ani tuto parcelaci přizpůsobit výše zmíněnému doporučení, vznikaly by zbytkové pozemky, které nebude možné zemědělsky využívat a obhospodařovat.

Výše zmíněným metodickým pokynem se taktéž neřídí parcela v západní části území, kde se nachází stávající zahradnictví, které je uvažováno dále využívat jako zahradnictví, což plocha BR-bydlení v rodinných domech-venkovského typu přímo nevylučuje, avšak toto funkční využití zabraňuje umístění staveb neslučitelných s převažující funkcí a tou je bydlení.

6. VYHODNOCENÍ SOULADU SE STAVEBNÍM ZÁKONEM A OBEČNÝMI POŽADAVKY NA UŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ

Územní studie je zpracována v souladu se stavebním zákonem a obecnými požadavky na užívání území. Převážně je dbáno na dostatečné odstupové vzdálenosti od hranic pozemků.

7. VYHODNOCENÍ SOULADU SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ A S VYJÁDŘENÍM SPRÁVCŮ SÍTÍ

Územní studie je zpracovaná v souladu se stanovisky dotčených orgánů a s vyjádřením správců sítí. Veškeré připomínky byly zpracovány a územní studie byla koordinována se všemi dotčenými orgány a správci sítí.

1. MěÚ Velké Meziříčí, odbor výstavby a územního rozvoje-stavební úřad.
-bez připomínek
2. MěÚ Velké Meziříčí, odbor ŽP-ochrana ZPF, ochrana přírody, vodní hospodářství
-bez připomínek ochrana ovzduší, ochrana přírody a krajiny, odpadové hospodářství

Ochrana pozemků určených k plnění funkcí lesa

Ochrana zemědělského půdního fondu

-bez připomínek v rámci studie

Vodní hospodářství

- Požadujeme předložit další stupeň projektové dokumentace k odsouhlasení

- Stavba vodovodního řadu a řadu splaškové kanalizace jsou vodními díly, k jejich povolení je věcně a místně příslušný odbor ŽP MěÚ Velké Meziříčí

3. MěÚ Velké Meziříčí, odbor dopravy,

Podmínky:

-Stavba komunikace musí být provedena v souladu s ČSN 736110-Projektování místních komunikací, s TO 83-Odvodnění pozemních komunikací, s vyhláškou 398/2009 Sb.-Bezbariérové užívání pozemních komunikací a s dalšími souvisejícími platnými právními předpisy.

-Musí být zajištěny rozhledové poměry křižovatek komunikací v souladu s § 11 vyhlášky č.104/1997 Sb. a s ČSN 736102 Projektování křižovatek.

-Musí být zajištěny rozhledové poměry budoucích připojení sousedních nemovistostí k účelové komunikaci v souladu § 12 vyhlášky č.104/1997 Sb. a ČSN 7361010 (křižovatky a křížení).

-Stavba komunikace bude povolena speciálním stavebním úřadem-příslušným silničním správním úřadem v souladu s ustanovením §16 a § 40 zákona č.13/1997 Sb. a v souladu s vyhláškou č.104/1997 Sb. (§14 stavební úpravy vyžadující ohlášení, §15 stavební úpravy a činnosti, které nevyžadují ohlášení, §16 příprava staveb, výstavba a stavení úpravy).

4. Krajská hygienická stanice kraje Vysočina

-bez připomínek

5. Krajské ředitelství policie kraje Vysočina-Dopravní inspektorát Žďár nad Sázavou

-bez připomínek

6. Hasičský záchranný sbor Kraje Vysočina

-bez připomínek

7. Krajský úřad Kraje Vysočina, odbor životního prostředí a zemědělství-úsek ochrany ZPF a úsek SEA

-Pokud dojde k dotčení pozemků, které jsou součástí zemědělského půdního fondu, je nutno dodržet zásady ochrany zemědělského půdního fondu dle §4 zákon.

8. E.GD Česká republika

Podmínky:

-Pro napájení nových odběrných míst bude vybudována nová distribuční síť NN ve vlastnictví provozovatele DS

-Nová distribuční síť NN bude napojena na stávající distribuční trafostanici 22/0,4kV Petráveč 200653

-Nová odběrná místa budou kat. „C“ napájení ze strany NN

-Další technický způsob připojení, způsob měření el. energie, potřebný rozsah investic EG.D, a.s. a výše podílu na oprávněných nákladech, bude stanovena ve smlouvě o trvalém připojení k hladině NN

-Doba pro připojení DS NN je minimálně 17 měsíců

-Při projektování dané lokality a dalších inženýrských sítí, je nutná koordinace s projekcí našeho zařízení, dále je pak nutná koordinace při samostatné realizaci.

9. VAS, a.s.

-bez připomínek

10. Obec Petráveč

-bez připomínek