

ÚZEMNÍ STUDIE ŽĎÁR

Lokalita US-I „Stodůlky“

ZPRACOVATEL: ATELIER A.VE. M. MAJEROVÉ 3, 638 00 BRNO
TEL.: 604 215 144, E-MAIL: a.ve.studio@volny.cz
ING. ARCH. ŠTĚPÁN KOČIŠ
ING. ARCH. HELENA KOČIŠOVÁ, AUTOR. ARCH.

OBJEDNATEL: OBEC ŽĎÁR, PSČ 679 02

DATUM: ČERVENEC 2016



atelier a.ve

OBSAH PRŮVODNÍ ZPRÁVY

1. Vymezení řešeného území.....	3
2. Koncepce řešení.....	3
2.1 Urbanistická a architektonická koncepce.....	3
2.1.1 Bydlení	4
2.1.2 Veřejná prostranství	4
2.2 Koncepce veřejné infrastruktury	4
2.2.1 Doprava.....	4
2.2.2 Zásobování vodou.....	5
2.2.3 Odkanalizování.....	6
2.2.4 Zásobování el. energií, elektronická komunikační zařízení.	6
2.2.5 Zásobování plynem	6
2.2.6 Veřejná zeleň	6
3. Podmínky využití území.....	7
3.1 Podmínky pro vymezení a využití pozemků a podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí.....	7
3.1.1 Pozemky staveb pro bydlení Bs (rodinné domy samostatně stojící)	7
3.1.4 Pozemky veřejných prostranství Qu (uliční prostory)	7
3.1.5 Pozemky veřejných prostranství Qr (rekreační plochy)	7
3.1.6 Pozemky dopravní a technické infrastruktury D.....	7
3.2 Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb vč. podmínek ochrany hodnot a charakteru území	8
3.2.1 Použité pojmy.....	8
3.2.2 Stavby na pozemcích Bs.....	8
3.2.5 Stavby veřejné infrastruktury.....	9
3.2.5.1 Stavby pro dopravní infrastrukturu	9
3.2.5.2 Stavby pro technickou infrastrukturu	10
3.2.5.3 Nakládání s odpady	10
3.2.6 Veřejná zeleň	10
3.2.7 Ochrana hodnot v území.....	10
4. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, v případě, že nahrazuje pro tyto stavby územní rozhodnutí též s uvedením katastrálních území a parcelních čísel pozemků dotčených vymezením.....	10
5. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle §5 odst. 1 katastrálního zákona	11
6. Etapizace	11

1. Vymezení řešeného území

Území řešené územní studií se nachází na západním okraji obce Žďár severně od silnice III/37365 směrem na město Rájec - Jestřebí. V současné době je území využíváno k zemědělské činnosti. Jedná se o zastavitelnou plochu Z-I a návrhovou plochu smíšenou obytnou Bs1 dle platného Územního plánu Žďár. Toto území bylo v rámci studie doplněno o komunikaci navrženou územním plánem k obsluze pozemků západně od vymezené plochy určené k řešení územní studií. Výměra řešeného území je 2,511 ha. Řešené území je dopravně napojitelné na silnici III. třídy (III/37365) z jižní strany a na místní komunikaci procházející návší ze severní strany. Celé řešené území je v grafické části dokumentováno v měř. 1:1000.

2. Koncepce řešení

Návrh umožňuje budoucí rozvoj obce Žďár v logické návaznosti na zastavěné území. Cestní síť je navržena tak, aby celé území mohlo být obslouženo a aby se zachovala, případně zvýšila, prostupnost tohoto území. Hlavní myšlenkou tohoto řešení je vytvořit příjemné prostředí s jasně identifikovatelnými a přirozeně působícími částmi – veřejným prostranstvím vytvářejícím střed lokality a několika ulicemi, které jsou svojí délkou i šířkou dimenzovány do venkovského prostředí. Toto urbanistické řešení je v souladu s požadavky obce a vzniklo na základě vzájemných konzultací a dohod mezi objednatelem (obcí Žďár), zpracovatelem a majiteli dotčených pozemků. Toto řešení umožňuje zejména v jižní části lokality případný budoucí rozvoj dále západním směrem.

Lokalita je členěna s ohledem na stávající pozemky. Nově navržené pozemky v členění dle studie jsou dimenzovány v rozmezí 601 – 1695 m². Tvar pozemku (poměr šířky a hloubky) odpovídá typu umísťovaného objektu (samostatně stojící rodinný dům) a zároveň potřebě ekonomického řešení vzhledem k investicím do komunikací a inženýrských sítí. V centru lokality jsou navrženy dvě plochy veřejných prostranství s veřejnou zelení. Tento veřejný prostor je určen k rekreačnímu případně i sportovnímu využití (hřiště pro děti, univerzální sportovní plocha pro míčové hry apod.)

Komunikace, procházející územím, rozděluje území na 4 části - ulice. Kromě úzké jižní části řešeného území je zástavba řešena oboustranně.

Realizace výstavby je navržena ve třech etapách.

2.1 Urbanistická a architektonická koncepce

V řešeném území jsou v souladu s územním plánem a platnou legislativou navrženy pozemky pro smíšené bydlení a dále pozemky veřejných prostranství, které jsou rozděleny dle převažující funkce na uliční prostory a rekreační plochy (se sídelní zelení).

Celková plocha pro smíšené bydlení (pozemky RD) je 1,962 ha.

Celková plocha pro veřejná prostranství – uliční prostory je 0,327 ha.

Celková plocha pro veřejná prostranství – rekreační plochy je 0,135 ha.

Celková plocha pro pozemky dopravní a technické infrastruktury (mimo veřejná prostranství) je 0,088 ha.

2.1.1 Bydlení

Návrh vytváří 3 nové, oboustranně obestavěné ulice a 1 obestavěnou jednostranně. Je zde navrženo celkem 20 pozemků o velikosti 601 až 1695 m² pro umístění samostatně stojících rodinných domů (Bs). Jsou organizovány do 4 bloků (Bs1 – Bs4). V rámci bloku Bs/2, na čísle 7 (1695 m²) je možné navrhovaný pozemek dále rozdělit a umožnit výstavbu 2 objektů.

2.1.2 Veřejná prostranství

Veřejná prostranství tvoří veškerý veřejný prostor sloužící k dopravě, umístění inženýrských sítí, výsadbě veřejné zeleně, k relaxaci obyvatel i případnému rekreačnímu či sportovnímu využití.

Hlavním veřejným prostranstvím jsou uliční prostory (Qu), které mají smíšenou funkci – zde se nacházejí komunikace, inženýrské sítě, případně veřejná zeleň. Hlavní uliční prostory s komunikacemi obsluhujícími zástavbu jsou označeny Qu/1. Veřejné prostranství přiléhající k silnici III. třídy, které je zde vymezeno z důvodu zachování rozhledových poměrů, je označeno Qu/2. Pěší průchod mezi pozemky č. 4 a 10 je označen Qu/3.

V centru nově navržené zástavby se nachází veřejná prostranství pro rekreaci Qr/1 (0,054 ha) a Qr/2 (0,080 ha). Tyto prostory by měly mít klidový charakter. Měla by zde být realizována vzrostlá zeleň vhodně doplněná parkovým mobiliářem, případně herními a sportovními prvky pro děti i dospělé. Veřejné prostranství Qr/1 by svým řešením mělo vytvořit přirozený střed (náves) nově vzniklé zástavby.

Šířka veřejného prostranství v uličním prostoru Qu/1 je 8m. V rámci tohoto prostoru je umístěna obousměrná komunikace a jednostranný chodník. Komunikace obsluhující jižní část území se nachází mimo územním plánem vymezený rozsah územní studie. Pro tuto komunikaci je v souladu podmínkami využití ploch uvedenými v platném územním plánu navržen pozemek dopravní a technické infrastruktury, nikoli veřejné prostranství. Tento pozemek je rovněž šířky 8 metrů.

Šířka veřejného prostoru Qu/3 s pěší komunikací je 4m.

Celková plocha veřejných prostranství Qr splňuje požadavek vyhlášky č.501/2006 Sb., v platném znění, v tomto případě je navrženo 0,135 ha ploch veřejných prostranství (mimo uliční prostory) na 1,962 ha plochy pro bydlení.

2.2 Koncepce veřejné infrastruktury

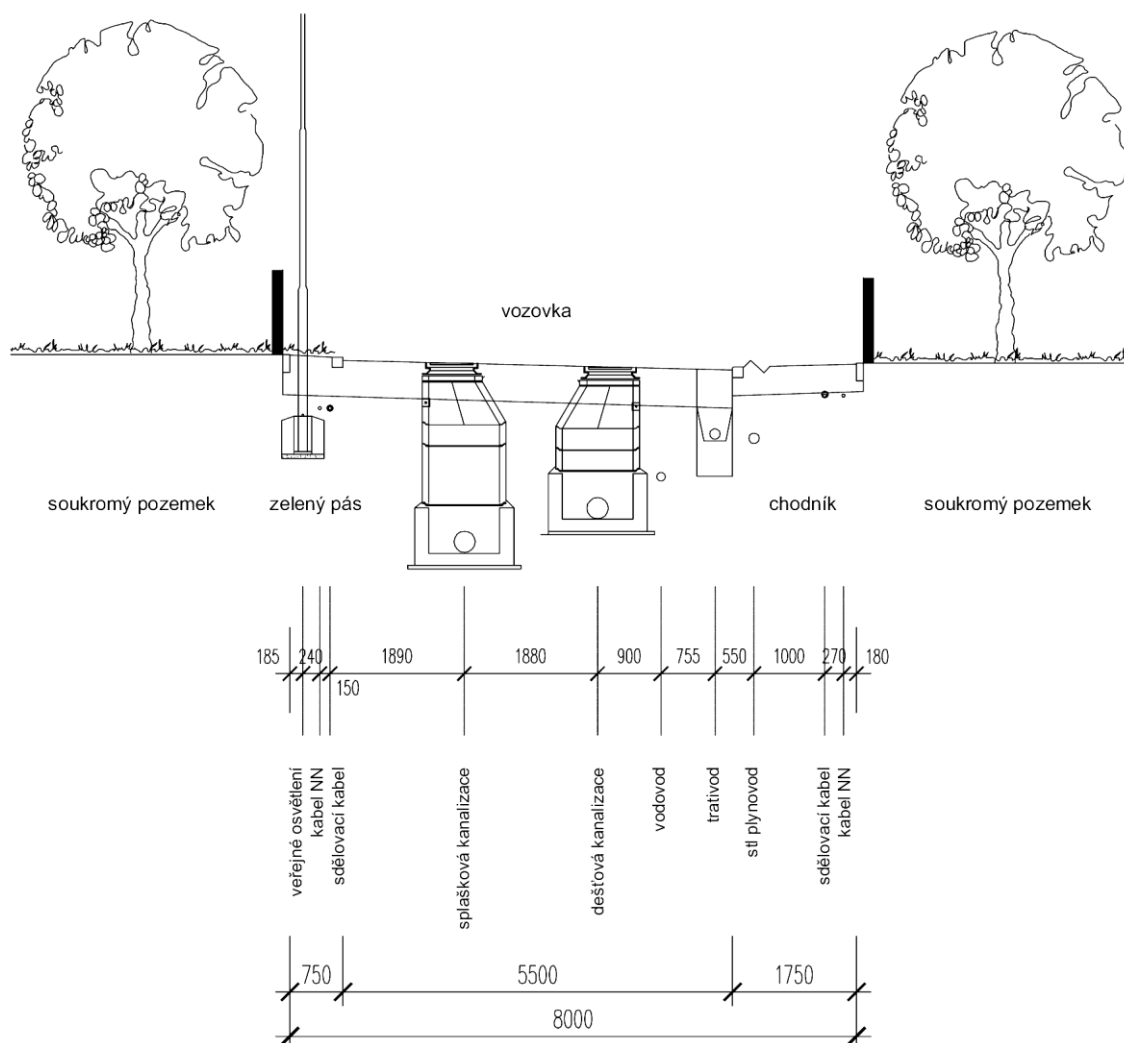
2.2.1 Doprava

V řešeném území jsou navrženy komunikace, které budou sloužit pouze obsluze zástavby v tomto území, případně k obsluze zemědělských pozemků v sousedství jižní části řešeného území. Tyto komunikace jsou navrženy jako obousměrné dvoupruhové o šířce 5,5 m s jednostranným chodníkem šířky 1,75 m.

Napojení lokality na silnici III/37365 i na místní komunikaci je řešeno v místě určeném územním plánem. Je třeba zachovat rozhledy v křižovatkách stávajících nebo na navrhovaných pozemních komunikacích uvnitř nové lokality. V rozhledu křižovatek nesmí být umístěny žádné překážky a to ani oplocení.

Odstavná a parkovací stání u nových staveb musí být řešena na jednotlivých stavebních pozemcích v minimálním počtu 2 (včetně parkování v garáži).

Příklad řešení uličního prostoru:



2.2.2 Zásobování vodou

Navržený vodovod navazuje na stávající systém zásobování vodou. Rozvodná síť v celém území bude vedena vzhledem k uspořádání ulic jednostranně. Materiál a profily nového potrubí budou řešit následující stupně PD na základě podrobného výpočtu, vzhledem k průtoku požární vody (u zástavby do tří podlaží 6,7 l/s) však předpokládáme v zaokrouhovaných řadách DN min. 100 a u větví min. DN 80. Rozvody budou umístěny ve veřejném prostoru. Při případných podchodech pod silnicí bude potrubí opatřeno chráničkou, rýha vyplněna betonem, aby nedošlo k pozdějšímu sedání vozovky. Požární hydranty budou zbudovány jako podzemní, jejich umístění vyplyne při podrobnějším zpracování na základě podélného profilu, kdy se osadí do zlomových bodů a budou zároveň plnit funkci kalosvodů a vzdušníků. Při návrhu bude dále dodržena podmínka max. vzdálenosti mezi jednotlivými požárními hydranty a největší vzdálenost od objektů dle platné legislativy.

2.2.3 Odkanalizování

Odkanalizování řešené lokality bude provedeno oddílnou kanalizací umístěnou v koridorech technické infrastruktury v rámci veřejných prostranství v souladu s navrženým systémem odkanalizování obce.

Splaškové vody budou odvedeny gravitační splaškovou kanalizací do kanalizačního systému obce. Z jižní části lokality budou splaškové vody čerpány do prostoru u plochy Qr/2, odkud budou gravitační stokou vedenou zčásti po soukromém pozemku 84/8 zaústěny do stávající splaškové kanalizace při silnici III. třídy.

Při návrhu jednotlivých objektů doporučujeme minimalizovat rozsah zpevněných ploch a počítat se zachycováním dešťových vod ze střech pro závlahu. Vody z veřejně přístupných zpevněných ploch budou odvedeny do dešťové kanalizace.

2.2.4 Zásobování el. energií, elektronická komunikační zařízení.

Lokalita bude napojena na stávající systém zásobování obce kabelovým vedením od trafostanice TS1 umístěné severně od řešeného území. Návrh respektuje řešení navržené ve vydaném územním plánu, kde pro novou zástavbu není navržena zahušťovací trafostanice, protože odběry v území lze zcela pokrýt ze stávající distribuční soustavy.

Rozvod NN bude v řešeném území řešen rovněž v rámci navržených koridorů technické infrastruktury v plochách veřejných prostranství.

Veřejné osvětlení bude řešeno samostatnou kabelovou sítí, stožáry ocelové pozinkované, svítidla se sodíkovými výbojkami, případně jinými vhodnými zdroji. Napojeno bude na stávající rozvod severně od lokality.

2.2.5 Zásobování plynem

Návrh respektuje řešení uvedené v platném územním plánu, kde je území napojeno na stávající systém v ulici severně od lokality ze sítě NTL.

Plynovodní řad NTL bude v řešeném území řešen rovněž v rámci navržených koridorů technické infrastruktury v plochách veřejných prostranství.

2.2.6 Veřejná zeleň

Veřejná zeleň bude umístěna na pozemcích veřejných prostranství Qr. Bude realizována formou parku se vzrostlými listnatými stromy. Je předpoklad, že rekreační funkce těchto ploch bude posílena umístěním dětského hřiště a mobiliáře, případně dalšího sportovního vybavení.

3. Podmínky využití území

3.1 Podmínky pro vymezení a využití pozemků a podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí

3.1.1 Pozemky staveb pro bydlení Bs (rodinné domy samostatně stojící)

Podmínky pro využití

Přípustné a obvyklé je bydlení v rodinných domech se zahradami. Přípustná je možnost chovu drobného zvířectva, případně staveb pro rodinnou rekreaci. Na každém pozemku bude zajištěna možnost parkování, resp. garážování minimálně dvou osobních automobilů.

Podmíněně přípustné je využití části rodinného domu pro podnikání či služby. Charakter tohoto využití nesmí svým provozem negativně ovlivňovat (hluk, prašnost, vibrace atd.) okolní pozemky určené pro bydlení.

Nepřípustné jsou veškeré činnosti děje 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 území bydlení.

3.1.4 Pozemky veřejných prostranství Qu (uliční prostory)

Podmínky pro využití

Obvyklé a přípustné využití území zahrnuje pozemky veřejného prostranství pro umístění dopravní a technické infrastruktury, případně plochy veřejné zeleně.

Podmíněně přípustné využití zahrnuje nezbytnou technickou vybavenost, drobné stavby nebo mobiliář, pokud slouží veřejnému užívání.

3.1.5 Pozemky veřejných prostranství Qr (rekreační plochy)

Podmínky pro využití

Obvyklé a přípustné využití území zahrnuje plochy veřejně přístupné zeleně, parkového a okrasného charakteru. Může zahrnovat vodní prvky, dětská hřiště, malá sportoviště (pouze Qr2), pěší komunikace či drobné stavby při zachování veřejného charakteru území.

Podmíněně přípustné využití zahrnuje nezbytnou technickou a dopravní infrastrukturu nutnou pro zajištění lokality (řešeného území) za podmínky, že tato zařízení nenaruší rekreační charakter plochy.

3.1.6 Pozemky dopravní a technické infrastruktury D

Podmínky pro využití

Obvyklé a přípustné využití území zahrnuje pozemky pro umístění dopravní a technické infrastruktury, případně plochy veřejné zeleně.

Podmíněně přípustné využití zahrnuje drobné stavby nebo mobiliář, pokud slouží veřejnému užívání.

3.2 Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb vč. podmínek ochrany hodnot a charakteru území

3.2.1 Použité pojmy

Stavební čára udává hranici části pozemku určené k zastavění a polohu výstavby hlavního objemu objektu a jednoduchých staveb (garáže apod.), před stavební čárou mohou vystupovat balkony, arkýře, římsy resp. jiné konstrukce, přiměřené rozsahem, tvarem a funkcí, které jsou součástí hlavního objemu stavby.

Stavební hranice udává hranici plochy určené k zastavění, hlavní objem objektu nesmí tuto hranici překročit. V rámci plochy určené k zastavění jsou přípustné také drobné stavby povolené v nezastavitelné části pozemku.

Uliční čára je rozhraním mezi pozemkem určeným pro bydlení a pozemkem veřejného prostranství Qu resp. Qr.

Zastavitelná část pozemku je plocha vymezená stavební čárou a stavebními hranicemi.

Nezastavitelná část pozemku je plocha vně zastavitelné části

3.2.2 Stavby na pozemcích Bs

Regulativy

Stavební čáry, hranice:

- stavební čára je ve vzdálenosti 6 m od uliční čáry
- zástavba nesmí překročit stavební čáru, za umístění na stavební čáru se považuje, pokud alespoň jeden bod půdorysu objektu leží na stavební čáře
- stavební hranicí je vymezena část pozemku využitelná pro výstavbu, jedná se o 15 m od stavební čáry
- na stavební čáře musí být umístěn hlavní objekt sloužící bydlení, případně garáž (za podmínky, že je součástí domu), nikoli drobná stavba

Výška zástavby, tvar střech:

- objekty mohou mít pouze jedno nadzemní podlaží a obytné podkrovní
- úroveň podlahy 1. nadzemního podlaží bude maximálně 50 cm nad úroveň přilehlé veřejné komunikace
- tvar střech u objektů musí být převážně šikmý – hlavní objem objektu musí mít sedlovou střechu o sklonu 30°- 42°, podružná část objektu, případně dvorní křídlo může mít také pultovou střechu.
- orientace zástavby nebude štíťová vzhledem k průběhu stavební čáry

Forma zastavění, odstupy:

- otevřená zástavba — samostatně stojící objekty

- odstup od hranice pozemku, pokud není určen stavební čarou či hranicí, musí být vždy minimálně 3,5 m při zachování vzdálenosti mezi objekty minimálně 7m

Nezastavitelná část pozemku za stavební hranicí (zahrada):

- zde je povolena výstavba těchto objektů:
 - stavby o jednom nadzemním podlaží do 25 m² zastavěné plochy a do výšky 5m pro účely rekreační (altány, chatky apod.)
 - stavby o jednom nadzemním podlaží do 16 m² zastavěné plochy a do výšky 5m pro účely zemědělské a chovatelské (sklad nářadí, stavby pro chovatelství, skleníky apod.)
 - drobné stavby – pergoly, přístřešky pro auta apod.
 - bazény do 20 m²

Nezastavitelná část pozemku před stavební čarou nebo stavební hranicí (předzahrádka):

- zde je povolena výstavba těchto objektů:
 - otevřený přístřešek u vstupu (zavětrí), který je konstrukčně propojen s objektem
 - oplocení pozemku
 - stavby a zařízení technické infrastruktury
- je doporučena výsadba listnatých druhů stromů

Oplocení (platí pro celý pozemek):

- pevná podezdívka maximálně do výšky 0,6 m, celková maximální výška oplocení 1,8 m
- konstrukční a materiálové řešení (nad podezdívkou) netvořící pohledovou bariéru

Doprava v klidu:

- stavebník zajistí 2 parkovací místa na vlastním pozemku

3.2.5 Stavby veřejné infrastruktury

3.2.5.1 Stavby pro dopravní infrastrukturu

Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání

V území jsou navrženy v rámci nových veřejných prostranství místní komunikace a dále pěší cesty.

V případě místní komunikace se jedná o dvoupruhovou komunikaci se šířkou mezi obrubníky 5,5 m. Podél této komunikace bude v následných stupních projektové dokumentace navržen jednostranný chodník.

Stavby pro dopravní infrastrukturu budou navrhovány dle platné legislativy.

3.2.5.2 Stavby pro technickou infrastrukturu

Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání

Všechny technické sítě budou umístěny na pozemcích veřejného prostranství v koridoru technické infrastruktury, který je znázorněn v grafické části.

3.2.5.3 Nakládání s odpady

V lokalitě lze předpokládat vznik převážně tuhého komunálního odpadu, jehož likvidace bude řešena stejně jako v ostatních částech obce.

Svoz nebezpečného odpadu bude prováděn odbornou firmou v přiměřeném časovém intervalu.

3.2.6 Veřejná zeleň

Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání

Na všech veřejných prostranstvích je umožněna výsadba vzrostlé zeleně. Konkrétní způsob výsadby není navržen. Před její realizací je třeba přesně vytýčit vedení stávajících sítí a řídit se návrhem umístění sítí nových.

3.2.7 Ochrana hodnot v území

Návrh podmínek pro umístění a prostorové uspořádání staveb respektuje místní architektonické a urbanistické hodnoty stávající zástavby.

Při výstavbě v řešeném území je třeba dodržet oznamovací povinnost stavebníků dle ustanovení §23 odst.2 zákona č.20/1987 Sb., o památkové péči, v platném znění.

4. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, v případě, že nahrazuje pro tyto stavby územní rozhodnutí též s uvedením katastrálních území a parcelních čísel pozemků dotčených vymezením

Pro umístění veřejně prospěšných staveb navržených regulačním plánem je vymezen koridor, kde by měly být tyto stavby realizovány na základě podrobnějšího řešení v následných projektových dokumentacích.

Veřejně prospěšnými stavbami s možností vyvlastnění jsou tyto:

VPS 1 Místní komunikace

VPS 2 Vodovod

VPS 3 Systém oddílné splaškové a dešťové kanalizace

VPS 4 NTL plynovod

VPS 5 Vedení NN zemním kabelem

VPS 6 Vedení VO zemním kabelem

Konkrétní umístění těchto veřejně prospěšných staveb v jednotlivých větvích koridoru je zřejmé z výkresu veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.

5. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle §5 odst. 1 katastrálního zákona

Veřejně prospěšnou stavbou, pro které lze uplatnit předkupní právo, je veřejné prostranství, označené jako VPS 7.

6. Etapizace

V řešeném území je navržena doporučená etapizace výstavby.

1. etapa výstavby zahrnuje komunikaci napojující se na severním okraji řešeného území na zastavěné území, veřejné prostranství Qr/1, pěší komunikaci Qu/3, blok Bs/1 a část bloku Bs/2, celkem 6 RD při předpokládané parcelaci.
2. etapa výstavby zahrnuje komunikace navazující na I. etapu, část veřejného prostranství Qr/2, bloky Bs/3, Bs/4 a část bloku Bs/2, celkem 11 RD při předpokládané parcelaci.
3. etapa výstavby zahrnuje komunikaci navazující na II. etapu, část veřejného prostranství Qr/2 a blok Bs/5, celkem 3 RD při předpokládané parcelaci.

Variantně je možné výstavbu etapizovat v obráceném pořadí – tj. od 3. etapy k 1. etapě.