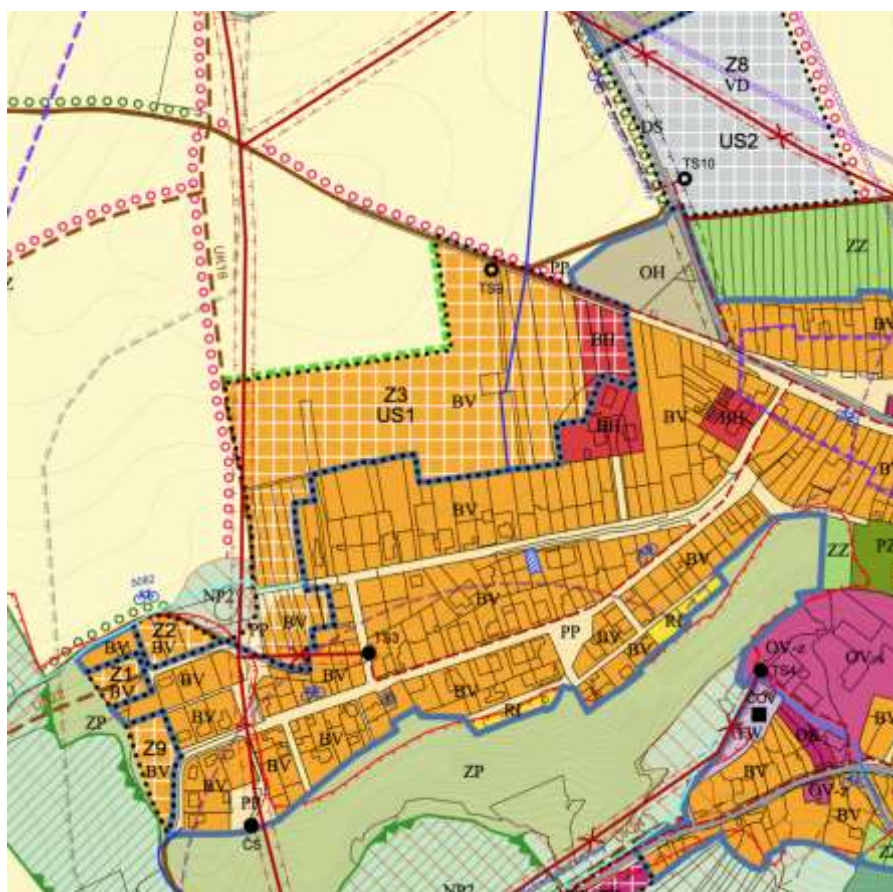


# OSTROV U MACOCHY

## Územní studie – US1



## PRŮVODNÍ ZPRÁVA

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: MĚSTYS OSTROV U MACOCHY, PSČ 679 14  
DATUM: ŘÍJEN 2023



**OBSAH PRŮVODNÍ ZPRÁVY**

1. Základní údaje .....	4
1.1 Úvod .....	4
1.2 Výchozí podklady .....	4
1.3 Důvod pořízení územní studie .....	4
1.4 Účel a cíle územní studie .....	4
2. Vymezení řešeného území a požadavky na zpracování územní studie .....	4
2.1 Vymezení a současný stav řešeného území .....	4
2.2 Požadavky vyplývající ze zadání .....	5
2.2.1 Koncepce rozvoje území, ochrana a rozvoj jeho hodnot, urbanistická koncepce a koncepce uspořádání krajiny .....	5
2.2.2 Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování .....	6
2.2.3 Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu .....	7
2.2.4 Požadavky na uspořádání grafické části územní studie .....	7
3. Koncepce řešení .....	7
3.1 Urbanistická a architektonická koncepce .....	7
3.1.1 Bydlení .....	8
3.1.2 Veřejná prostranství .....	8
3.2 Koncepce veřejné infrastruktury .....	9
3.2.1 Doprava .....	9
3.2.2 Inženýrské sítě .....	9
3.2.2.1 Zásobování vodou .....	9
3.2.2.2 Odkanalizování .....	10
3.2.2.3 Zásobování el. energií .....	10
3.2.2.4 Zásobování zemním plynem .....	11
4. Podmínky využití území .....	11
4.1 Podmínky pro vymezení a využití pozemků a podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí .....	11
4.1.1 Pozemky bydlení – rodinné domy BV .....	11
4.1.2 Pozemky bydlení – bytové domy BH .....	12
4.1.3 Pozemky veřejných prostranství - uliční prostor PPU .....	13
4.1.4 Pozemky veřejných prostranství – rekreační zeleň PPr .....	13
4.1.5 Pozemky veřejných prostranství – zahrádky PPz .....	14
4.1.6 Pozemky veřejných prostranství – pohledově izolační zeleň PPI .....	14
4.2 Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb vč. podmínek ochrany hodnot a charakteru území (podmínky urbanistického a architektonického řešení) .....	14
4.2.1 Použité pojmy .....	14
4.2.2 Stavby na pozemcích bydlení – rodinné domy BV .....	15
4.2.3 Stavby na pozemcích bydlení – bytové domy BH .....	16

4.2.4 Stavby na pozemcích veřejných prostranství – uliční prostor PPU.....	17
4.2.5 Stavby na pozemcích veřejných prostranství – rekreační zeleň PPr.....	18
4.2.6 Stavby na pozemcích veřejných prostranství – zahrádky PPz .....	18
4.2.7 Stavby na pozemcích veřejných prostranství – pohledově izolační zeleň PPI .....	19
4.3 Podmínky pro umístění a napojení staveb dopravní infrastruktury .....	19
4.4 Podmínky pro umístění a napojení technické infrastruktury .....	19
4.5 Podmínky pro umístění vzrostlé zeleně .....	20
5. Etapizace .....	20
6. Údaje o počtu listů a počtu výkresů územní studie .....	20

## **1. Základní údaje**

### **1.1 Úvod**

Územní studie je pořizována v souladu s § 25 a 30 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (Stavební zákon) v platném znění pořizovatelem - Městský úřad Blansko, odd. ÚP a RR SÚ.

### **1.2 Výchozí podklady**

Územní studie byla zpracována na základě níže uvedených podkladů:

- Zadání Územní studie US1 (zpracoval: Městský úřad Blansko, odd. ÚP a RR SÚ, Ing. arch. Zita Řehůřková, únor 2023)
- Územní plán Ostrov u Macochy
- Aktuální katastrální mapa
- Vlastní průzkum zpracovatele

### **1.3 Důvod pořízení územní studie**

Důvodem pořízení územní studie pro tuto lokalitu je požadavek vyplývající z Územního plánu Ostrov u Macochy.

### **1.4 Účel a cíle územní studie**

Účelem územní studie je získání kvalifikovaného podkladu pro rozhodování v území a pro stanovení postupu při zástavbě předmětné lokality s ohledem na limity a ochranu hodnot v území. Územní studie bude, po schválení pořizovatelem a vložení dat o ní do Evidence územně plánovací činnosti ČR, podkladem pro rozhodování o změnách v území.

Cílem územní studie je prověřit možnosti využití dotčených ploch v souladu s požadavky Územního plánu Ostrov u Macochy.

## **2. Vymezení řešeného území a požadavky na zpracování územní studie**

### **2.1 Vymezení a současný stav řešeného území**

Řešená lokalita se nachází na severním okraji zastavěného území městyse. Jedná se o součást rozsáhlých ploch zemědělské půdy. Celková rozloha řešeného území je 7,337 ha.

Předmětem řešení je rozvojová plocha Z3, ke které se v územním plánu vztahuje podmínka zpracování územní studie US1. Území řešené územní studií US1 je vyznačeno ve výkresu č. 1 „Výkres základního členění území“ vydaného ÚP Ostrov u Macochy.

Jedná se o následující pozemky p.č. (v k.ú. Ostrov u Macochy):

280, 617/23, 617/24, 617/27, 617/28, 617/29, 617/30, 617/31, 617/32, 617/33, 617/34, 617/35, 1376/65, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2272, 2276, 3805, 3806, 3822, 3823, 3836, 3849, 3851, 3853

## 2.2 Požadavky vyplývající ze zadání

### **2.2.1 Koncepce rozvoje území, ochrana a rozvoj jeho hodnot, urbanistická koncepce a koncepce uspořádání krajiny**

Řešené území je dle platného ÚP zařazeno do zastavitelných ploch bydlení venkovské BV, do zastavitelných ploch bydlení hromadné BH a zastavitelných ploch veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch PP, vše rozvojová lokalita Z3. Podél západního okraje je navržena účelová komunikace UK18. Území je dotčeno stávajícími sítěmi technické infrastruktury a návrhy nových sítí technické infrastruktury (jihozápadní a severovýchodní okraj). V severní části plochy je navržena trafostanice označená jako TS9a kabelové vedení VN. Podél severního okraje je navržen pás izolační zeleně a návrh doprovodné aleje, která je navržena i podél západního okraje rozvojové lokality.

Z kapitoly I.11 výroku vyplývají níže uvedené požadavky na řešení územní studie US1:

- bude navržena organizace veřejného prostoru a členění pozemků k výstavbě
- bude navrženo dopravní řešení s důrazem na vytvoření dopravního skeletu s maximální eliminací slepých komunikací; veškerá navrhovaná zástavba bude obsloužena z veřejného prostoru
- budou vymezena veřejná prostranství za účelem rekreace místních obyvatel
- bude respektována potřebná prostupnost územím a návaznost na stávající a plánované komunikace
- budou navrženy plošné a prostorové podmínky využití pozemků v souladu s ochranou krajinného rázu
- na severním okraji lokality budou navrženy pozemky o minimální rozloze 800 m<sup>2</sup> tak, aby se u tohoto okraje nacházel větší podíl zeleně (zahrady při RD)
- budou navrženy podmínky pro umístování oplocení, veřejného osvětlení, veřejné zeleně, případně veřejného mobiliáře
- bude navrženo řešení technické infrastruktury
- na okraji zástavby směrem do krajiny bude navržen pás krajinné zeleně z důvodu ochrany krajinného rázu (výsadba vysokokmenných krajových odrůd v šířce min. 7 m)
- výstavba v severní části plochy (v pásu cca 30 m přiléhajícím k navrženému pásu zeleně) bude možná až po realizaci výsadby veřejné zeleně ohraničující plochu (pás izolační zeleně)

Pro plochy BV a BH jsou stanoveny podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu uvedené ve výrokové části ÚP vkap.I.6.3.

***Pokyny pořizovatele ÚPD :***

Pořizovatel ÚPD předpokládá, že formou územní studie bude vyřešena funkční obytná struktura způsobem, který bude nejen logický a obecně nezpochybnitelný, ale zejména vykonatelný. Předpokládá, že bude navržen ekonomický uliční skelet diferencovaných úrovní, vybavený nejen dopravními, ale i dostatečnými veřejně přístupnými (pobytovými) plochami.

Bude navrženo nové dělení pozemků, tak aby byly stavební pozemky pro rodinné domy využitelné, stejně tak navržena dostatečná šířka veřejného prostranství dle platných právních předpisů. Bude uveden předpokládaný počet rodinných domů a předpokládaný nárůst počtu obyvatel.

Návrh bude vycházet z podmínek vyplývajících z kapitoly I.11 výrokové části ÚP – viz výše, dále podmínek prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu uvedených v kap. I.6.3.

Budou respektovány podmínky ochrany kulturních a civilizačních hodnot podmínky ochrany přírodních hodnot a krajinného rázu vztahující se k řešenému území uvedené v kapitole I.2.2.1 výroku.

Požadavky na řešení územní studie uvedené v kapitole I.11 výroku, zejména poslední dva body, mohou být rovněž znovu prověřeny a navrženo odlišné řešení. Územní studie může být, v případě jejího schválení Pořizovatelem ÚPD, využita i jako podklad pro zpracování, aktualizaci nebo změnu územně plánovací dokumentace. Pořizovatel doporučuje návrh uspořádání ploch projednat se Správou CHKO Moravský kras.

**2.2.2 Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění**

Součástí řešeného území jsou zastavitelné plochy veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch PP, které se nachází v jihozápadní a severovýchodní části. Podél západního okraje je navržena účelová komunikace UK18. Území je dotčeno stávajícími sítěmi technické infrastruktury a návrhy nových sítí technické infrastruktury (jihozápadní a severovýchodní okraj). V severní části plochy je navržena trafostanice označená jako TS9a kabelové vedení VN. Trafostanice TS9 je uvažována jako kiosková ve výkonové řadě 630 kVA. Podle kapitoly I.4.4 výroku dosavadní využití plochy nesmí být měněno způsobem, který by znemožnil nebo podstatně ztížil budoucí umístění trafostanice v lokalitě.

***Pokyny pořizovatele ÚPD :***

Budou respektovány podmínky pro umístění místních komunikací a dopravy v klidu vztahující se k řešenému území uvedené v kapitole I.4.1.1 výroku.

Bude navržen ekonomický uliční skelet diferencovaných úrovní, vybavený nejen dopravními, ale i dostatečnými veřejně přístupnými (pobytovými) plochami, bude napojen na stávající uliční skelet.

Územní studie bude obsahovat vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na funkci obsluhy navazujícího popř. širšího území.

Budou vytvořeny předpoklady pro splnění požadavků na vsakování a obecné předpoklady nakládání s dešťovými vodami.

Bude respektován návrh účelové komunikace UK18.

Pro území bude řešen infrastrukturní skelet napojením na stávající technickou infrastrukturu prodloužením inženýrských sítí. Bude prověřeno umístění nové trafostanice TS9.

### **2.2.3 Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**

Řešené území dle platného ÚP zahrnuje zastavitelné plochy bydlení venkovské BV, bydlení hromadné BH a zastavitelné plochy veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch PP, které jsou součástí rozvojové lokality Z3.

Území je dotčeno stávajícími sítěmi technické infrastruktury a návrhem nových sítí technické infrastruktury.

Pro plochy BV, BH a PP jsou stanoveny podmínky využití a podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu uvedené v kap. 1.6.3 výroku, obecné podmínky uvedené v kapitole 1.6.1 výroku a definice pojmů užitých v podmínkách jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití uvedených v kapitole 1.6.2 výroku.

#### ***Pokyny pořizovatele ÚPD :***

Budou respektovány podmínky využití a podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu uvedené v kapitolách výroku 1.6.1 až 1.6.3.

Pokud je to účelné, bude navržena úprava definice převažujícího účelu využití (hlavní využití), přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě bude definováno podmíněně přípustné využití těchto ploch (možný je detailnější pohled než pohled ÚPD). V případě odůvodněné odchylky od řešení daného v platné ÚPD bude navržena a konkretizována a objektivně odůvodněna úprava podmínek prostorového uspořádání (například výšková regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách), popř. budou definována další omezení (stavební čára, stavební hranice).

### **2.2.4 Požadavky na uspořádání grafické části územní studie**

Zadání předepisuje zpracování obsahově diferencovaných grafických podkladů, a to zejména hlavního a koordinačního výkresu. Z důvodu přehlednosti dokumentace, která předkládá množství navrhovaných jevů, bylo zpracováno celkem 6 tematických grafických příloh. Součástí hlavního výkresu (č.2) a výkresu technické infrastruktury (č.3) jsou vždy hlavní regulační prvky včetně návrhu parcelace. Vzájemná koordinace zástavby i výstavby dopravní a technické infrastruktury se stávajícími limity v území je tedy z dokumentace zřejmá. Z tohoto důvodu nebylo zpracování zvláštního koordinačního výkresu pokládáno za nezbytné.

## **3. Koncepce řešení**

### **3.1 Urbanistická a architektonická koncepce**

Návrh řešení respektuje požadavky územního plánu. V řešeném území jsou navrženy pozemky bydlení v rodinných a bytových domech a pozemky veřejných prostranství

V lokalitě je navrženo celkem 45 nových pozemků pro výstavbu RD a plocha pro výstavbu bytových domů. Jsou navrženy veřejná prostranství a budoucí místní komunikace tak, aby byla lokalita co nejefektivněji využita pro svůj účel a současně byly všechny pozemky bezkolizně dopravně napojeny. Doporučená parcelace zohledňuje měřítko obce a vymezuje dostatečně široké uliční prostory. Pozemky pro bydlení jsou veřejnými prostranstvími rozděleny do celkem 10 ucelených bloků. Je předpoklad realizace výstavby ve dvou etapách.

V centru každé z nich je vymezeno hlavní veřejné prostranství s rekreační funkcí, které svou velikostí odpovídá požadavkům na jeho vymezení v obytných plochách. Tato prostranství jsou určena pro realizaci veřejné zeleně či například dětského hřiště a mobiliáře pro oddech. Jejich součástí mohou být i drobné vodní plochy. Je tak předpoklad, že vznikne atraktivní lokalita rodinného bydlení.

Z důvodu pohledového odclonění nové zástavby v souladu s požadavkem CHKO Moravský kras je celý severní okraj lokality doplněn pásem vzrostlé zeleně šířky 7m. Tento pás je umístěn rovněž mezi plochami spadajícími do první resp. druhé etapy tak, aby i v případě realizace pouze první etapy bylo umožněno celkové odclonění.

Navržená prostorová regulace staveb má za cíl zajistit soulad s architektonickým kontextem navazujícího území a zejména s krajinným rázem širšího okolí lokality.

### **3.1.1 Bydlení**

Navržená parcelace vytvářející jednotlivé bloky bydlení BV.01 až BV.11 pro zástavbu RD. a jeden blok BH.01 pro zástavbu bytovými domy. Parcelace vytvářející tyto bloky je závazná, parcelace dělicí tyto bloky bydlení na jednotlivé parcely je pouze doporučená. Výměry jednotlivých pozemků RD se pohybují v rozmezí cca od 800 m<sup>2</sup> do 2000 m<sup>2</sup>.

Všechny parcely v plochách BV jsou navrženy pro výstavbu samostatně stojících RD. Plocha BH je určena pro výstavbu maximálně 2 bytových domů. Jednotlivé objekty RD budou realizovány ve „stavebních páslech“ tvořených stavební čarou a stavební hranicí a vytvoří tak kompaktní ulice s dostatkem veřejného prostoru. Předpokládá se výstavba jednopodlažních objektů s obytným podkrovím a sedlovou střechou. Preferovaná orientace hřebenů střech bude rovnoběžná se stavební čarou. V ulicích orientovaných sever – jih je však umožněna i zástavba orientovaná štítem do ulice. Důvodem je umožnění orientace sedlových střech co nejvýhodněji z hlediska využití fotovoltaiky.

### **3.1.2 Veřejná prostranství**

Veřejná prostranství tvoří veřejný prostor sloužící k dopravní obsluze, pohybu chodců, umístění inženýrských sítí a výsadbě veřejné a ochranné zeleně.

Hlavními veřejnými prostranstvími jsou uliční prostory, které mají smíšenou funkci – zde se nacházejí komunikace, inženýrské sítě, veřejná zeleň formou aleje včetně podélných parkovacích stání. Bezkolizní provoz pro pěší je zajištěn výstavbou chodníku. Šířka veřejného prostranství v uličním prostoru s místní komunikací je stanovena na 11,0 m.

Rekreační prostranství o rozloze 0,204 ha, 0,230 ha a 0,102 ha jsou navržena v centrech obou etap výstavby a na jižním okraji II. etapy. Dostupnost je zajištěna návazností na uliční prostranství. Plochy jsou v souladu se svou funkcí určeny především pro různé rekreační aktivity.

### **Splnění požadavku na vymezení rekreačních ploch (veřejných prostranství dle §7 vyhl. Č. 501/2006 Sb.) – I. etapa:**

Celková plocha navržených pozemků pro bydlení je 2,845 ha, z toho plyne požadavek na min. 0,285 ha rekreačních ploch.

Celková plocha navržených pozemků veřejných prostranství s rekreační funkcí je **0,305 ha**.



## **Splnění požadavku na vymezení rekreačních ploch (veřejných prostranství dle §7 vyhl. Č. 501/2006 Sb.)– II. etapa:**

Celková plocha navržených pozemků pro bydlení je 1,862 ha, z toho plyne požadavek na min. 0,186 ha rekreačních ploch.

Celková plocha navržených pozemků veřejných prostranství s rekreační funkcí je **0,230 ha**.

## **3.2 Koncepce veřejné infrastruktury**

### **3.2.1 Doprava**

Lokalita je po dopravní stránce zajištěna systémem vnitřních obousměrných místních komunikací s cílem umožnění bezkolizního a plynulého průjezdu územím. Totéž platí i z hlediska pěšího průchodu, kdy jsou místní komunikace v celé lokalitě doprovázeny oboustrannými chodníky. Šířka uličních koridorů 11m umožňuje kromě oboustranných chodníků také jednostranné pásy pro podélné parkování, viz typický řez v grafické části dokumentace. Lokalita je napojena na stávající dopravní systém městyse s místními komunikacemi. Na západním okraji řešeného území je potvrzena a vymezena poloha účelové komunikace UK 18 viz ÚP. Na severním okraji řešeného území je část stávající účelové komunikace vedoucí podél hřbitova navržena k zahrnutí do systému místních komunikací v odpovídajících parametrech.

### **3.2.2 Inženýrské sítě**

Veškeré inženýrské sítě (vodovod, kanalizace, zemní rozvod NN, telekomunikační vedení a další) budou přednostně realizovány v rámci ploch veřejných prostranství. V grafické části studie je naznačeno schéma zasíťování lokality s napojením na stávající, případně územním plánem navrhovanou technickou infrastrukturu obce. Vlastní technické řešení bude předmětem dalších stupňů projektové dokumentace. Územní studie zajišťuje dostatečné prostorové podmínky pro jejich umístění.

#### **3.2.2.1 Zásobování vodou**

Zásobování vodou je navrženo v souladu s územním plánem. Zásobování řešené lokality bude řešeno rozšířením stávající vodovodní sítě v obci. Součástí navrženého řešení je přeložka stávajícího vodovodního řadu vedoucího od zastavěného území severním směrem k lokalitě zemědělské výroby. Tento řad svým průběhem limituje využití pozemků. Investice spojené s jeho přeložením jsou v dostatečné míře kompenzovány umožněním rozvoje výstavby v lokalitě.

#### **Výpočet potřeby vody:**

celá lokalita – 45 RD – cca 157 obyvatel

spotřeba na 1 obyvatele – 96 l/den

spotřeba lokality – 15,07 m<sup>3</sup>/den

koeficient nerovnoměrnosti – 1,35

spotřeba lokality 15,07 m<sup>3</sup>/den (max. 20,34 m<sup>3</sup>/den)

**Qp = 15,07 m<sup>3</sup>/den**

**qp = 0,17 l/s**

**Qd = 20,34 m<sup>3</sup>/den**

**qd = 0,24 l/s**

### 3.2.2.2 Odkanalizování

Splaškové vody budou likvidovány prostřednictvím navržené gravitační splaškové kanalizace. Tato kanalizace bude napojena na stávající systém odkanalizování obce se samostatnou ČOV. Pro realizaci hlavních řadů splaškové kanalizace jsou přednostně určeny plochy veřejných prostranství dostatečně dimenzované i pro umístění případné čerpací stanice. Konkrétní technické řešení likvidace splaškových vod včetně posouzení kapacity ČOV a kapacity stokové sítě, do které je lokalita napojena, bude předmětem dalších stupňů projektové dokumentace stejně.

Stanovení množství odpadních vod viz. výpočet potřeby vody:

**Qp = 15,07 m<sup>3</sup>/den**

**qp = 0,17 l/s**

**Qd = 20,34 m<sup>3</sup>/den**

**qd = 0,24 l/s**

Výpočet znečištění odpadních vod:

**BSK<sub>5</sub> 60 g/den x 157 obyv = 9,42 kg/den**

**NL 49,5 g/den x 157 obyv. = 7,77 kg/den**

**Ncelk 9,9 g/den x 157 obyv. = 1,55 kg/den**

**Pcelk 2,25 g/den x 157 obyv. = 0,353 kg/den**

Odvod dešťových vod bude řešen navrženou dešťovou kanalizací. Dešťová kanalizace bude zaústěna do stávající dešťové kanalizace v ulici jižně od řešeného území. Předpokládá se, že v plochách PPr s rekreační funkcí budou situovány drobné vodní plochy s retenční kapacitou a regulovaným odtokem. Na pozemcích RD budou realizovány jímky na dešťové vody. Takto zadržené srážkové vody budou využívány pro závlahu. Při výstavbě rodinných domů bude dbáno na minimalizaci rozsahu zpevněných ploch a na použití stavebních materiálů a postupů umožňujících zasakování srážek v co možná největší míře.

### 3.2.2.3 Zásobování el. energií

Předpokládaná zástavba v lokalitě bude zásobena ze dvou trafostanic umístěných na jihozápadním a severovýchodním okraji řešeného území. Jedná se o stávající resp. přeloženou TS3 a územním plánem navrženou TS9. Přeložení TS3 do nové polohy vyřeší konflikt stávajících a navržených ploch bydlení s ochranným pásmem VN. Z téhož důvodu je navržena kabelizace části nadzemního vedení procházející západním okrajem řešeného

území. Zemní kabel VN je navržen podél hranice účelové komunikace při hranici lokality. Navrženým zemním kabelem VN procházejícím lokalitou je také propojena nová TS9. TS9 je umístěna do polohy předpokládané územním plánem a v souladu s tímto dokumentem propojena na navržený systém kabelizace VN v obci. Vlastí rozvody NN z obou trafostanic budou umístěny výhradně jako zemní vedení v prostoru veřejných prostranství. Uvedený způsob zásobování el. energií byl navržen po konzultaci s provozovatelem distribuční soustavy EG.D, a.s.

#### Energetická bilance:

Instalovaný příkon  $P_i$  :  $45 \text{ RD} \times 11 \text{ kW} = 495 \text{ kW}$

Soudobý příkon  $P_s = P_i \times \beta$  :  $308 \text{ kW} \times 0.3 = 148,5 \text{ kW}$

Technické max.  $P_p = P_s \times \text{koeficient náročnosti}$  :  $148,5 \times 0.7 = \text{cca } 104 \text{ kW}$

### **3.2.2.4 Zásobování zemním plynem**

Zásobování zemním plynem se v lokalitě neuvažuje. Šířka veřejných prostranství, ve kterých by byla případná plynovodní síť umístěna, její realizaci umožňuje viz typický řez uličním prostorem v grafické části dokumentace.

## **4. Podmínky využití území**

### **4.1 Podmínky pro vymezení a využití pozemků a podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí**

#### **4.1.1 Pozemky bydlení – rodinné domy BV**

Jedná se o upřesněné podmínky uvedené v platném ÚP Ostrov u Macochy pro plochy BV – plochy bydlení: bydlení venkovské.

#### Podmínky využití

##### *Hlavní využití:*

- *činnosti, děje a zařízení související bezprostředně s bydlením venkovského charakteru*

##### *Přípustné využití:*

- *pozemky a stavby pro bydlení v rodinných domech nebo venkovských usedlostech, včetně oplocení*
- *pozemky zahrad včetně oplocení, soukromá zeleň*
- *pozemky veřejných prostranství včetně veřejné zeleně a jiné sídelní zeleně*
- *pozemky dopravní a technické infrastruktury obsluhující dané území*

- *nezbytná dopravní a technická infrastruktura zajišťující obsluhu území, turistické trasy, cyklotrasy a cyklostezky*
- *vodní plochy a toky*

*Podmíněně přípustné využití:*

Budou respektovány podmínky uvedené v ÚP.

*Nepřípustné využití:*

Budou respektovány podmínky uvedené v ÚP.

*Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:*

Budou respektovány podmínky uvedené v ÚP, dále upřesněno v kapitole 4.2.2 Stavby na pozemcích bydlení – rodinné domy BV.

*Další podmínky využití:*

Budou respektovány podmínky uvedené v ÚP.

#### **4.1.2 Pozemky bydlení – bytové domy BH**

Jedná se o upřesněné podmínky uvedené v platném ÚP Ostrov u Macochy pro plochy BH – plochy bydlení: bydlení hromadné.

*Podmínky využití*

*Hlavní využití:*

- *činnosti, děje a zařízení související bezprostředně s bydlením v bytových domech*

*Přípustné využití:*

- *pozemky a stavby pro bydlení v bytových domech, včetně oplocení*
- *pozemky zahrad včetně oplocení a staveb pro drobnou zemědělskou produkci - sklady nářadí, skleníky, soukromá zeleň*
- *pozemky veřejných prostranství včetně veřejné zeleně a jiné sídelní zeleně*
- *pozemky dopravní a technické infrastruktury obsluhující dané území*
- *nezbytná dopravní a technická infrastruktura zajišťující obsluhu území, turistické trasy, cyklotrasy a cyklostezky*
- *vodní plochy a toky*

*Podmíněně přípustné využití:*

Budou respektovány podmínky uvedené v ÚP.

*Nepřípustné využití:*

Budou respektovány podmínky uvedené v ÚP.

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

Budou respektovány podmínky uvedené v ÚP, dále upřesněno v kapitole 4.2.3 Stavby na pozemcích bydlení – bytové domy BH.

Další podmínky využití:

Budou respektovány podmínky uvedené v ÚP.

**4.1.3 Pozemky veřejných prostranství - uliční prostor PPU**

Jedná se o upřesněné podmínky uvedené v platném ÚP Ostrov u Macochy pro plochy BV – plochy bydlení: bydlení venkovské a pro plochy BH – plochy bydlení: bydlení hromadné.

Podmínky pro využití*Přípustné využití:*

- *pozemky veřejných prostranství včetně veřejné zeleně a jiné sídelní zeleně*
- *pozemky dopravní a technické infrastruktury obsluhující dané území*
- *nezbytná dopravní a technická infrastruktura zajišťující obsluhu území, turistické trasy, cyklotrasy a cyklostezky*
- *vodní plochy a toky*

Ostatní podmínky uvedené v platném ÚP Ostrov u Macochy se netýkají využití pozemků určených pro veřejná prostranství.

**4.1.4 Pozemky veřejných prostranství – rekreační zeleň PPr**

Jedná se o upřesněné podmínky uvedené v platném ÚP Ostrov u Macochy pro plochy BV – plochy bydlení: bydlení venkovské a pro plochy BH – plochy bydlení: bydlení hromadné.

Podmínky pro využití*Přípustné využití:*

- *pozemky veřejných prostranství včetně veřejné zeleně a jiné sídelní zeleně*
- *nezbytná dopravní a technická infrastruktura zajišťující obsluhu území, turistické trasy, cyklotrasy a cyklostezky*
- *vodní plochy a toky*

Ostatní podmínky uvedené v platném ÚP Ostrov u Macochy se netýkají využití pozemků určených pro veřejná prostranství.

#### **4.1.5 Pozemky veřejných prostranství – zahrádky PPz**

Jedná se o upřesněné podmínky uvedené v platném ÚP Ostrov u Macochy pro plochy BV – plochy bydlení: bydlení venkovské a pro plochy BH – plochy bydlení: bydlení hromadné. Pozemky zahrádek budou mít polosoukromý charakter ve formě komunitních zahrad.

##### Podmínky pro využití

*Přípustné využití:*

- *pozemky zahrad včetně oplocení a staveb pro drobnou zemědělskou produkci - sklady nářadí, skleníky, soukromá zeleň*
- *pozemky veřejných prostranství včetně veřejné zeleně a jiné sídelní zeleně*
- *pozemky dopravní a technické infrastruktury obsluhující dané území*
- *nezbytná dopravní a technická infrastruktura zajišťující obsluhu území, turistické trasy, cyklotrasy a cyklostezky*
- *vodní plochy a toky*

Ostatní podmínky uvedené v platném ÚP Ostrov u Macochy se netýkají využití pozemků určených pro veřejná prostranství ani pozemků zahrad.

#### **4.1.6 Pozemky veřejných prostranství – pohledově izolační zeleň PPI**

Jedná se o upřesněné podmínky uvedené v platném ÚP Ostrov u Macochy pro plochy BV – plochy bydlení: bydlení venkovské a pro plochy BH – plochy bydlení: bydlení hromadné.

##### Podmínky pro využití

*Přípustné využití:*

- *pozemky veřejných prostranství včetně veřejné zeleně a jiné sídelní zeleně*
- *nezbytná dopravní a technická infrastruktura zajišťující obsluhu území, turistické trasy, cyklotrasy a cyklostezky*
- *vodní plochy a toky*

Ostatní podmínky uvedené v platném ÚP Ostrov u Macochy se netýkají využití pozemků určených pro veřejná prostranství.

## **4.2 Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb vč. podmínek ochrany hodnot a charakteru území (podmínky urbanistického a architektonického řešení)**

### **4.2.1 Použité pojmy**

**Stavební čára** udává hranici části pozemku určené k zastavění a polohu výstavby hlavního průčelí objektu, před stavební čárou mohou vystupovat pouze balkony, arkýře, římsy resp. jiné

konstrukce, přiměřené rozsahem, tvarem a funkcí, které jsou součástí hlavního objemu stavby (nikoliv garáže, dílny apod.).

**Stavební hranice** udává hranici plochy určené k zastavění, hlavní objem objektu nesmí tuto hranici překročit.

**Uliční čára** je rozhraním mezi pozemkem pro bydlení a pozemkem veřejného prostranství.

**Podkroví** je ohraničený vnitřní prostor nad 1.NP (prvním nadzemním podlažím) v případě rodinných domů nebo nad 2.NP (druhým nadzemním podlažím) v případě bytových domů, nalézající se převážně v prostoru pod šikmou střechou, určený k účelovému využití.

**Výška nadezdívky** je výškový rozdíl mezi úrovní podlahy podkroví a průnikem střešní roviny u okapu s vnější rovinou obvodové svislé konstrukce objektu.

#### **4.2.2 Stavby na pozemcích bydlení – rodinné domy BV**

##### Regulativy

Stavební čáry, hranice:

- stavební čára je ve vzdálenosti 6 m od uliční čáry, u bloků BV.01 a BV.03 při jejich severní hranici 5 m viz grafická část
- poloha hlavního průčelí je shodná se stavební čarou
- stavební hranice je umístěna 15 m od stavební čáry, viz grafická část
- na stavební čáře musí být umístěn hlavní objekt sloužící bydlení, případně garáž, která je součástí domu

Výška zástavby, tvar střech:

- objekty mohou mít maximálně jedno nadzemní podlaží a obytné podkroví
- tvar střechy hlavního objemu obytného objektu bude sedlový
- orientace hřebenů střech bude rovnoběžná se stavební čarou (okapová zástavba). V ulicích orientovaných sever – jih je umožněna i poloha hřebene kolmo ke stavební čáře (štíťová zástavba) viz grafická část dokumentace (hlavní výkres)
- barva střešní krytiny červená, červenohnědá, v odůvodněných případech hnědá, materiál skládaná střešní taška keramická nebo betonová s prolisem, příp. plechová s imitací střešní tašky
- výška nadezdívky podkroví max. 1,25 m
- sklon střechy hlavního objemu obytného objektu bude v rozmezí 35° - 45°
- prosvětlení podkrovního prostoru okny ve štítech domu, střešními okny nebo pultovými vikýři

Fasáda objektů:

- opatřena omítkou ve světlých odstínech barevnosti přírodních pigmentů
- možnost užití dřevěných obkladů mimo hlavní objem objektů

Forma zastavění, odstupy:

- otevřená zástavba — samostatně stojící objekty
- odstup od hranice pozemku bude v souladu s platnou legislativou
- hlavní objekt (RD) - jednoduchý půdorys obdélníkový, případně ve tvaru do „L“

Intenzita zastavění

- zastavitelnost jednotlivých stavebních pozemků bude max. 70% včetně zpevněných ploch

V rámci celého pozemku (i mimo území vymezené stavebními čarami a hranicemi) je povolena výstavba těchto objektů:

- stavby o jednom nadzemním podlaží do 25 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a do výšky 5m pro účely rekreační (altány, chatky apod.) - mimo prostor mezi stavební a uliční čarou (před hlavním průčelím domu)
- stavby o jednom nadzemním podlaží do 16 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a do výšky 5m pro účely zemědělské a chovatelské (sklad nářadí, stavby pro chovatelství, skleníky apod.) - mimo prostor mezi stavební a uliční čarou (před hlavním průčelím domu)
- drobné otevřené stavby související s bydlením – např. pergoly, přístřešky pro auta apod.
- stavby a zařízení technické infrastruktury
- oplocení pozemku
- zpevněné plochy vjezdů a vstupů
- je doporučena výsadba listnatých druhů stromů

Oplocení v prostoru mezi uliční a stavební čarou:

- typické vesnické: plaňkový plot, oplocení pletivem nebo zděnými sloupky s možností podezdívky a s výplní
- výška oplocení max. 1,6m (v případě zcela neprůhledného provedení max. 1,4m)
- pevná podezdívka maximálně do výšky 0,6 m

Doprava v klidu:

- stavebník zajistí minimálně 2 parkovací místa na vlastním pozemku (včetně garážového stání)

#### **4.2.3 Stavby na pozemcích bydlení – bytové domy BH**

##### Regulativy

Stavební čáry, hranice:

- stavební čára není stanovena



- poloha hlavního průčelí není stanovena, objekty mohou být umístěny uvnitř plochy vymezené stavebními hranicemi
- stavební hranice je umístěna 5 m od rozhraní mezi plochou BH a plochami veřejného prostranství PPU a PPr, viz grafická část

Výška zástavby, tvar střech:

- objekty mohou mít maximálně dvě nadzemní podlaží a obytné podkroví
- úroveň 1.NP může být max. 1,5 m nad úrovní okolního terénu
- tvar střechy hlavního objemu obytného objektu bude sedlový nebo valbový
- sklon střechy hlavního objemu obytného objektu bude v rozmezí 30° - 42°

Forma zastavění, odstupy:

- otevřená zástavba — samostatně stojící objekty
- odstup od hranice pozemku bude v souladu s platnou legislativou

V rámci celého pozemku (i mimo území vymezené stavebními čarami a hranicemi) je povolena výstavba těchto objektů:

- drobné otevřené stavby související s bydlením – např. pergoly, přístřešky pro auta apod.
- stavby a zařízení technické infrastruktury
- zpevněné plochy vjezdů a vstupů

Doprava v klidu:

- parkování a odstavování vozidel bude zajištěno na vlastním pozemku v min. počtu 1 odstavná stání na 1 byt

Poznámka: Nižší spodní hranice rozmezí pro sklon střech (oproti ploše BV) je stanovena z důvodu omezení maximální výšky hřebene střechy nad terénem při plném využití podlažnosti. U bytových domů lze rovněž předpokládat větší celkový rozpon stavby, který při větších hodnotách sklonu střech vede k jejich převýšení. Toto převýšení je v lokálním kontextu ale i v širším kontextu dálkových pohledů nežádoucí.

#### **4.2.4 Stavby na pozemcích veřejných prostranství – uliční prostor PPU**

##### Regulativy

Stavební čáry, hranice:

- stavební čáry ani hranice nejsou určeny

Stavby:

- stavby dopravní a technické infrastruktury dle platných právních předpisů a norem

Veřejná zeleň

- je doporučena výsadba listnatých druhů stromů a keřů

#### **4.2.5 Stavby na pozemcích veřejných prostranství – rekreační zeleň PPz**

##### Regulativy

Stavební čáry, hranice:

- stavební čáry ani hranice nejsou určeny

Výška zástavby, tvar střech:

- objekty (pouze drobné otevřené stavby rekreačního charakteru, např. altán, přístřešek) mohou být výhradně přízemní

Veřejná zeleň

- je doporučena výsadba listnatých druhů stromů a keřů

#### **4.2.6 Stavby na pozemcích veřejných prostranství – zahrádky PPz**

##### Regulativy

Stavební čáry, hranice:

- stavební čáry ani hranice nejsou určeny
- řešení cestní sítě a výsadba zeleně nesmí snížit stávající průchodnost územím včetně zachování všech vstupů do území

Objekty:

- otevřené stavby o jednom nadzemním podlaží do 25 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a do výšky 5m pro účely rekreační (altány, pergoly)
- stavby o jednom nadzemním podlaží do 16 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a do výšky 5m pro účely zemědělské a chovatelské (sklad nářadí, stavby pro chovatelství, skleníky apod.)
- stavby a zařízení technické infrastruktury

Oplocení:

- výška oplocení max.1,6m (v případě zcela neprůhledného provedení max.1,4m)
- pevná podezdívka maximálně do výšky 0,6 m

#### **4.2.7 Stavby na pozemcích veřejných prostranství – pohledově izolační zeleň PPI**

##### Regulativy

Stavební čáry, hranice:

- stavební čáry ani hranice nejsou určeny

Objekty:

- pouze mobiliář (lavičky, odpadkové koše, informační tabule apod.)

Veřejná zeleň

- je doporučena výsadba listnatých druhů stromů a keřů – přirozeně se vyskytujících

#### **4.3 Podmínky pro umístění a napojení staveb dopravní infrastruktury**

##### Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání

V území jsou navrženy v rámci veřejného prostranství místní a účelové komunikace.

V případě místních komunikací se jedná o obousměrné dvoupruhové komunikace s asfaltovým povrchem ve třídě C umožňující přímou obsluhu všech objektů. Jedná se o kategorii MO 5,5/30 (obousměrné). Slepé části místních komunikací svou délkou nepřekračují 50 m. Podél komunikací jsou navržena podélná parkovací stání šířky 2,25 m. Komunikace jsou doplněny jednostrannými nebo oboustrannými chodníky šířky 1,5 m a pásy zeleně. Veškerá dopravní infrastruktura je umístěna na plochách veřejných prostranství.

Stavby pro dopravní infrastrukturu budou navrhovány dle platné legislativy.

#### **4.4 Podmínky pro umístění a napojení technické infrastruktury**

##### Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání

Všechny technické sítě budou přednostně umísťovány na veřejně přístupných plochách veřejných prostranství případně na pozemcích jednotlivých investorů v souladu s koncepčním řešením navrženým územní studií. Stavby pro technickou infrastrukturu budou navrhovány dle platné legislativy.

V lokalitě lze předpokládat vznik převážně tuhého komunálního odpadu, jehož likvidace bude řešena stejně jako v ostatních částech města. Plochy pro jeho shromažďování budou řešeny jednotlivými investory na jejich pozemcích. Navržená plocha pro umístění nádob separovaného odpadu je patrná z výkresové části dokumentace.

## **4.5 Podmínky pro umístění vzrostlé zeleně**

### Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání

Veřejná zeleň bude realizována v plochách veřejných prostranství formou liniové výsadby případně parkové úpravy podél potoka. Budou vysazovány pouze listnaté dřeviny. Před realizací výsadby je třeba přesně vytýčit vedení případných stávajících sítí a řídit se návrhem umístění sítí nových.

## **5. Etapizace**

Jedná se u rozsáhlé řešené území, u kterého nelze předpokládat naplnění v krátkém časovém úseku. Zajišťování dopravní a technické infrastruktury pro dílčí jednotlivou zástavbu, byť v souladu s navrženým skeletem, by navíc vedlo k neefektivním investicím. Z těchto důvodů je celé území rozděleno do dvou etap viz grafická část dokumentace.

V první etapě se nacházejí zejména pozemky v majetku městyse v severovýchodní části řešeného území. Záměrem městyse je tyto pozemky zainventovat a nabídnout je k zástavbě v první fázi. Do první etapy jsou zařazeny také pozemky v převážně soukromém vlastnictví v jižní části řešeného území. U těchto pozemků se nabízí prodloužení a propojení stávající dopravní a technické infrastruktury. Výstavba zde nemá z hlediska celistvosti lokality zásadní význam a není tudíž účelné stanovovat její časový horizont.

Zbývající pozemky jsou zařazeny do druhé etapy. Výstavba na nich je umožněna po 50% vyčerpání první etapy.

Celková rozloha I. etapy je 4,438 ha, kapacita 28 RD, 2 BD.

Celková rozloha II. etapy je 2,899 ha, kapacita 17 RD

## **6. Údaje o počtu listů a počtu výkresů územní studie**

Počet stran textové části: 20

Počet výkresů grafické části: 6