

ÚZEMNÍ STUDIE PETROVICE
PLOCHY 1.08/BR-0,81, 1.09/BR-1,68 A
1.10/BR-1,01
LOKALITA PRO VÝSTAVBU RODINNÝCH DOMŮ

Vypracoval: Alice Horňáková architekti s.r.o.,
Heřmanova 1415/1, Praha 7, 170 00

Zodpovědný projektant: ing. arch. Alice Horňáková,
č. autorizace: 4873 (typ A2)

Datum: 02/2023

Obsah:

• TEXTOVÁ ČÁST

- A Identifikační údaje a zadání
 - A.1. Základní identifikační údaje
 - A.2. Zadání a výchozí podklady
- B Technická zpráva
 - B.1. Vymezení řešené plochy
 - B.2. Analýza stávajícího stavu využívání území
 - B.3. Kapacity území
 - B.4. Urbanistické a architektonické řešení
 - B.5. Požadavky pro umístění a prostorové uspořádání staveb
 - B.6. Koncepce dopravy
 - B.7. Koncepce inženýrských sítí
 - B.8. Koncepce zeleně
 - B.9. Vlastnické vztahy

• VÝKRESOVÁ ČÁST

1. Výkres širších vztahů
2. Urbanistická koncepce
3. Urbanistická koncepce - etapa 1
4. Dopravní koncepce
5. Dopravní koncepce - etapa 1
6. Koncepce technické infrastruktury
7. Koncepce technické infrastruktury – etapa 1
8. Koncepce zeleně
9. Výkres prostorových regulativů
10. Výkres veřejných prostranství
11. Uliční profil A-A
12. Uliční profil B-B
13. Uliční profil C-C, D-D
14. Výkres majetkových poměrů
15. Koordinační výkres
16. Koordinační výkres – etapa 1
17. Vizualizace - pohled ulic

• PŘÍLOHY

Zadání územní studie
Plná moc
Ověření o autorizaci
Vyjádření správců sítí a stanoviska dotčených orgánů
Hydrogeologická rešerše

ÚZEMNÍ STUDIE PETROVICE
PLOCHY 1.08/BR-0,81, 1.09/BR-1,68 A
1.10/BR1,01
LOKALITA PRO VÝSTAVBU RODINNÝCH DOMŮ

TEXTOVÁ ČÁST

A ZÁKLADNÍ IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE A ZADÁNÍ

A.1. Základní identifikační údaje

Název stavby: Územní studie Petrovice
- plochy 1.08/br-0,81, 1.09/br-1,68 a 1.10/br-1,01
- Lokalita pro výstavbu rodinných domů

Místo stavby: Petrovice
Jihomoravský kraj

Katastrální území: Petrovice u Blanska

Pozemky: 971/9, 971/2, 971/5, 971,6, 971/8, 971/1, 971/7, 983/2, 966/2,
966/1, 958/14, 958/11, 958/13, 958/3, 962/2, 958/2, 962/5,
962/1

Druh stavby: bydlení individuální – rodinné domy

Účel stavby: územní studie pro lokalitu k výstavbě rodinných domů

Stupeň dokumentace: územní studie

Datum provedení projektu: 02/2023

Údaje o objednateli:

Investor: Eva Součková
Sloup 155
Sloup
679 13

Pořizovatel: Oddělení územního plánování a regionálního rozvoje
SÚ MěÚ Blansko
Náměstí Republiky 1316/1
Blansko
678 01

Zpracovatel dokumentace:

Zpracovatel: Alice Horňáková architekti s.r.o.
IČ: 07465734
Heřmanova 1415/1
Praha 7 - Holešovice, 170 00

Autorský tým: Ing. arch. Alice Horňáková
MSc. Radek Horňák
Ing. Petr Hrdlička - technická infrastruktura (ČKAIT 0401000)
Ing. Jan Špilar - dopravní infrastruktura (ČKAIT 000 779)

Zodpovědný projektant: ing. arch. Alice Horňáková
č. autorizace: 4873 (typ A2)

A.2. Zadání a výchozí podklady

Zadání

Zadání územní studie bylo zpracováno na žádost investora po schválení zastupitelstvem obce Petrovice dne 24.06.2021 usnesením č. 6.16.2021/24.6.2021 paní Ing. Jarmilou Šejnohovou, referentkou Oddělení územního plánování a regionálního rozvoje SÚ MěÚ Blansko v únoru 2022. Pořízení územní studie vychází z požadavku územního plánu obce Petrovice na rozvojové plochy označené jako 1.08/BR-0,81, 1.09/BR-1,68 a 1.10/BR1,01.

Předmětem řešení územní studie je zpracování koncepce uspořádání řešeného území o velikosti 4,2 ha na východním okraji obce Petrovice, které je územním plánem určeno k výstavbě rodinného bydlení – tj. rodinných domů venkovského charakteru bez hospodářského zázemí.

Hlavním cílem pořízení studie je upřesnění a stanovení podmínek prostorového uspořádání řešeného území, řešení urbanistické koncepce zástavby, řešení koncepce dopravní a technické infrastruktury a zeleně v daném území. Detailní požadavky ohledně zadání jsou obsaženy v dokumentu Zadání územní studie Petrovice plochy 1.08/BR-0,81, 1.09/BR-1,68 A 1.10/BR1,01

Podklady

- Zadání územní studie
- Územní plán Petrovice – úplné znění po vydání změny č.1
- Digitální katastrální mapa
- Územně analytické podklady
- Zaměření řešeného území
- Hydrogeologická rešerše

B TECHNICKÁ ZPRÁVA

B.1. Vymezení řešené plochy

Řešené území se nalézá na východním okraji obce Petrovice mimo zastavěné území obce, v těsné návaznosti na stávající zastavěné území. Řešené území zahrnuje pozemkové parcely č. 971/9, 971/2, 971/5, 971/6, 971/8, 971/1, 971/7, 983/2, 966/2, 966/1, 958/14, 958/11, 958/13, 958/3, 962/2, 958/2, 962/5, 962/1 v k.ú. Petrovice u Blanska. Rozloha území je 4,2 ha. V územním plánu je území členěno do tří zastavitelných ploch, které jsou propojeny veřejným prostranstvím: zastavitelné plochy 1.08/BR-0,81, 1.09/BR-1,68 a 1.10/BR1,01. – plochy rodinného bydlení, určené k zástavbě rodinnými domy; a plochy veřejných prostranství UV. Řešené území je nepravidelného tvaru, půdorysně připomínající otočené písmeno L. Na západní a severní straně plocha přiléhá ke stávající zástavbě, východní a hranici tvoří stávající místní obslužná komunikace. Středem území mezi plochami 1.09 a 1.10 vede polní cesta. Terén je svažité, klesající směrem do středu území. V současném stavu je území využíváno jako louka.

Vzhledem k tomu, že plocha 1.10/ BR 1,01 není v územním plánu definována dle hranic katastrálních pozemků, ale vede napříč pozemky, není poloha této hranice zcela zřejmá. Z územního plánu je však patrné, že tato plocha je vymezena jižně od stávajícího nadzemního vedení VN v pásu o šířce 40m. Při definování řešeného území pro územní studii byla tedy na základě tohoto principu hranice území odvozena od zaměřené polohy vedení vysokého napětí, která se od zakreslené polohy v územním plánu mírně liší. Jižní hranice se tak na východním okraji posunula přibližně o 10 m směrem dovnitř zastavitelné plochy vymezené územním plánem.

B.2. Analýza stávajícího stavu využívání území

V současné době je řešené území užíváno převážně jako louka. Středem území prochází polní cesta, která je na východní straně napojena na asfaltovou místní obslužnou komunikaci a na západní straně na místní účelovou komunikaci připojující tři stávající nemovitosti k obslužné komunikaci na návsi. Podél polní cesty vede z východu nadzemní vedení vysokého napětí, které je zakončeno v nadzemní trafostanici na západní straně řešeného území.

V územním plánu je území rozděleno do tří zastavitelných ploch, označených jako BR - bydlení rodinné. Plochy 1.09 a 1.10 jsou obdélníkového tvaru orientované východo-západním směrem a mezi nimi je navrženo veřejné prostranství (komunikace) ve stopě odpovídající stávajícímu vedení VN. Plocha 1.08 na západní straně řešeného území je orientovaná severojižním směrem a je rovněž obdélníkového tvaru s vykousnutým severovýchodním rohem.

Na styku všech tří ploch je v územním plánu vymezena plocha veřejného prostranství nepravidelného tvaru. Územní plán koncipuje dopravní napojení řešeného území z východní strany ze stávající místní obslužné komunikace, z jižní strany na východní straně plochy 1.08 rovněž taktéž na stávající místní obslužnou komunikaci, a dále ze západní strany přes stávající místní účelovou komunikaci k nemovitostem.

Regulativy z územního plánu:

BR - bydlení rodinné:

Hlavní využití v prolukách stabilizovaných ploch a v zastavitelných plochách:

- pozemky rodinných domů venkovského charakteru bez hospodářského zázemí.

Přípustné využití:

- pozemky související dopravní a technické infrastruktury a pozemky veřejných prostranství včetně přiměřeného rozsahu veřejné zeleně.

Podmíněně přípustné využití:

- drobná hospodářská činnost pro vlastní spotřebu na pozemcích zahrad rodinných domů, slučitelná s bydlením,
- pozemky dalších staveb a zařízení, které průkazně nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše, např.
- pozemky souvisejícího občanského vybavení,
- stavby pro kulturní, sociální, zdravotnické, školské a sportovní účely za podmínky, že jejich provoz nenaruší obytnou pohodu v lokalitě.

Nepřípustné využití:

- zařízení obchodního prodeje o výměře větší než 150 m² provozní plochy,
- jakékoliv stavby a zařízení, jejichž provozem by byla narušena kvalita obytného prostředí.

Ochrana hodnot území a limity využití ploch:

Prostorové uspořádání:

- stavby budou jednopodlažní, s možností využití podkroví jako druhého podlaží objektu. Výškového rozdílu terénu je na svažitéch pozemcích možno využít pro částečné podzemní podlaží s vazbou na terén ve snížené části,
- dvoupodlažní stavby a stavby s mírně sklonitými pultovými střechami jsou přípustné pouze za podmínky, že budou koncipovány v ucelených souborech a jejich architektonické řešení

organicky naváže na své okolí a prokazatelně nenaruší stabilizovanou venkovskou strukturu zástavby.

Limity využití ploch :

- IVP-index využití pozemků v ploše – podíl ploch staveb a zpevněných ploch na celkové ploše pozemku – maximálně 35 %,
- IZ-index zeleně – podíl ploch zeleně na celkové ploše pozemku – minimálně 65%,
- na částech pozemků, dotčených hlukovým pásmem silnice II.tř. nebudou umístovány akusticky chráněné prostory definované platným právním předpisem na úseku ochrany veřejného zdraví (chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor staveb),
- před vydáním územního rozhodnutí musí být deklarován soulad záměru s požadavky stanovenými právními předpisy na úseku ochrany před hlukem a vibracemi.

UV - veřejně přístupná prostranství s dopravní funkcí

Hlavní využití:

- pozemky veřejných prostranství pro shromažďování a pobyt obyvatel,
- pozemky veřejných prostranství zajišťující přístup a příjezd na pozemky ploch s rozdílným způsobem využití a jejich zásobování médii.

Přípustné využití:

- trasy místních komunikací pro pěší a automobilovou dopravu,
- trasy technické infrastruktury,
- výsadby dřevin a komponované soubory veřejně přístupné zeleně včetně mobiliáře.

Nepřípustné využití:

- jakékoliv stavby, zařízení a úpravy, které jsou neslučitelné se společenskou a dopravní funkcí, a které by narušily bezpečnost a kvalitu prostředí sídelního parteru.

Hodnoty

Řešené území nachází na okraji obce Petrovice mimo zastavěné území, nicméně na severu a na západě přímo sousedí se stávající zástavbou. Plocha tedy bezprostředně navazuje na zastavěné území obce a vhodně jej tak doplňuje. Geograficky i mentálně je plocha velmi blízko návsi s kostelem. Výstavba v tomto místě je logickým doplněním obce. Rovněž lze území dobře napojit na stávající dopravní komunikace i síť technické infrastruktury.

Na západním okraji zasahuje do řešeného území lokalita s archeologickými nálezy 1. stupně. Na východním okraji pak území hraničí s III. zónou CHKO Moravský kras. Jihozápadní část území je svým výhledem otevřená do volné krajiny na přilehlé pole, louky a les.

Limity

Územím od východu k západu prochází nadzemní vedení VN, které je ukončeno v nadzemní trafostanici na pozemku č. 958/2. V územním plánu je navržena odbočka z tohoto VN podél východní hrany plochy 1.08 k nové trafostanici, která bude umístěna na jihu sídla. Územím vede rovněž podzemní vedení NN kopírující trasu sloupů VN a dále podél místní komunikace na východě území. Opačným směrem od trafostanice vede v příjezdové cestě mezi objekty č.p. 48 a č.p.34 trasa podzemního vedení NN. V komunikacích na východní straně i na západě u návsi je v zemi uložen rovněž plynový a vodovodní řad. Obec má stávající rozvody splaškové kanalizace, dosud však nemá vybudovanou ČOV. Ta je navržena západně od obce.

Do východní části řešeného území zasahuje koridor RR směrů s výškovým atributem 50 a koridor s atributem 150. Dále do řešeného území na západním okraji zasahuje lokalita s archeologickými nálezy 1. stupně. Parcely č.958/14, 958/10, 958/1, 958/2, 962/1, 962/2, 962/5, 966/1, 966/2, 971/6, 971/7, 971/2, 971/8, 971/9, 958/12, 958/11, 958/13, 958/4, 958/3 jsou orná půda v ZPF. Parcely č. 965 a 971/1 jsou trvalým travním porostem rovněž pod ochranou ZPF.

Problémy

Obec nemá zbudovanou ČOV.

Územím prochází nadzemní vedení VN s ochranným pásmem 10m a nachází se zde nadzemní trafostanice. Oba tyto prvky limitují výstavbu a výsadbu stromů ve svém okolí a také snižují atraktivitu veřejného prostranství.

Zastavitelná plocha 1.08 je situována v relativně svažitém terénu - veřejné prostranství a dopravní napojení předpokládané v územním plánu podél východní hrany této plochy by tak nesplňovalo podmínky pro maximální přípustný sklon bezbariérového přístupu. Je tedy nutné řešit toto dopravní napojení jinou trasou.

Dopravní napojení ze západní strany od návsi po stávající příjezdové cestě mezi dvěma stávajícími objekty nesplňuje podmínky pro minimální šířku veřejného prostranství – 8m.

B.3. KAPACITY ÚZEMÍ

Územní plán v řešeném území vymezuje tři zastavitelné plochy: 1.08/BR-0,81, 1.09/BR-1,68 a 1.10/BR-1,01 o celkové rozloze 3,5 ha. Dále pak plochy veřejných prostranství UV.

Dle vyhlášky č.501/2006 Sb. O obecných požadavcích na využívání území se pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m²; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace. Z rozsahu ploch v daném území tedy vyplývá požadavek na vymezení 1750 m² veřejných prostranství, vyjma komunikací.

Navrhované kapacity území celkem

Plocha řešeného území	41 710 m ²	
Plochy stavebních pozemků	28 187m ²	68%
Komunikace (včetně přilehlých zel. pásů a chodníků)	9 023 m ²	21%
Veřejná prostranství pobytového charakteru	3 730 m ²	9%
Ostatní zeleň	770 m ²	2%
Počet navrhovaných pozemků pro RD	32	
Předpokládaný počet bytů v 1RD	1 byt se 4 obyvateli	
Předpokládaný počet bytů	32	
Počet obyvatel (4 obyv. / 1 RD)	128 obyvatel	
Rozmezí velikosti stavebních pozemků	679 – 1320 m ²	
Průměrná velikost stavebního pozemku	873 m ²	
Koeficient zastavitelnosti stavebních parcel	0,35	
Koeficient zeleně stavebních parcel	0,65	

Navrhované kapacity území - Etapa 1

Plocha řešeného území	11 470 m ²	
Plochy pozemků	7 400 m ²	65%
Komunikace (včetně přilehlých zel. pásů a chodníků)	2 330 m ²	20%
Veřejná prostranství pobytového charakteru	1 470 m ²	13%
Ostatní zeleň	270 m ²	2%
Počet nově navrhovaných pozemků RD	8	
Předpokládaný počet bytů	8	
Počet obyvatel (4 obyv. / 1 RD)	32 obyvatel	
Rozmezí velikosti stavebních pozemků	801 – 1303 m ²	
Průměrná velikost stavebního pozemku	925 m ²	
Koeficient zastavitelnosti stavebních parcel	0,35	
Koeficient zeleně stavebních parcel	0,65	

B.4. Urbanistické a architektonické řešení

Urbanistická koncepce řešeného území

Urbanistický návrh řešeného území v územní studii rozvíjí koncepci předestřenu územním plánem s ohledem na zjištěné hodnoty, limity a problémy v území. Návrh usiluje o vhodné doplnění stávající urbanistické struktury obce, na kterou se snaží navázat, jakož i o vybudování kvalitních veřejných prostranství – ulic i pobytového prostoru, které by mohly mít pozitivní přínos pro celou obec. Z provozního, užitného i estetického hlediska bylo upřednostněno vytvoření jednoho většího centrálního pobytového prostoru.

Středem území prochází od východu k západu páteřní komunikace, která se v západní části stáčí jižním směrem do výsledného tvaru L, aby se na jižním okraji území napojila na stávající místní obslužnou komunikaci. Uprostřed území je navrženo veřejné prostranství podélného tvaru, které by mělo mít charakter veřejného parku. Park má potenciál stát se významným bodem pro přilehlé okolí, místem pro odpočinek, hru a setkávání. V návrhu do něj koncepčně umísťujeme herní prvky pro děti a lavičky. Dále je v parku navržena menší vodní plocha, která bude sloužit také k akumulaci dešťových vod z okolních komunikací a chodníků a jako opatření pro zachytávání vody při přívalových deštích.

Kolmo na páteřní komunikaci jsou v území navrženy parcely pro výstavbu rodinných domů. Parcely jsou převážně obdélníkového tvaru a umístěny tak, aby respektovaly a navazovaly na stávající strukturu obce, čemuž odpovídá i jejich velikost. Severně od navrženého parku umísťujeme obytnou ulici, která naváže na pobytový charakter parku a zároveň zajistí jak obsluhu přilehlých nových parcel rodinných domů, tak i přístup ke stávajícím parcelám na západním okraji řešeného území.

V místě zatočení páteřní komunikace směrem k jihu bude od západu napojena stávající účelová komunikace vedoucí mezi stávající zástavbou a sloužící jako příjezd k těmto nemovitostem. V územní studii navrhujeme její rekonstrukci a úpravu na jednosměrnou místní komunikaci se smíšeným provozem, která podpoří propojení lokality s historickým centrem obce. Mezi parcelami rodinných domů na severní straně je dále navrženo pěší propojení směrem ke stávajícím bytovým domům. Taktéž na jižní straně je mezi parcelami ponechána proluka pro možné napojení případně další budoucí zástavby.

Zástavba v řešeném území bude dle územního plánu tvořena rodinnými domy. Územní studie proto pro lokalitu navrhuje 32 parcel pro výstavbu rodinných domů, které mají přibližně obdélníkový tvar a jsou o velikostech 680 až 1320 m² tak, aby nabídka pokryla poptávku po menších i větších pozemcích. Průměrná stavební parcela dosahuje velikosti 873 m².

Navržená poloha páteřní komunikace je odvozena od skutečné polohy stávajícího vedení VN. Prověření dopravního řešení rovněž potvrdilo, že napojení nové páteřní komunikace na východě území nevyžaduje rozšířený trychtýřovitý tvar tak, jak byl předpokládán územním plánem. Také tvar veřejného prostranství obsluhující plochu 1.08 je oproti návrhu ÚP mírně upraven - s ohledem na sklon terénu není podél východní hranice plochy vedeno zcela přímě, ale je esovitě zahnuté směrem dovnitř této plochy. Dále je pro splnění požadavků na maximální sklon komunikace a bezbariérovost chodníku ve spodní části plochy (v místě u stávajícího transformátoru) uvažováno s dosypáním terénu o cca 1 metr oproti stávajícímu stavu.

Prostupnost území a rozbor navazujících ploch

Navržené řešení je koncipováno tak, aby zachovávalo dobrou prostupnost území. Návrh ponechává a rozvíjí všechny stávající přístupy do lokality z již zastavěného území. Stávající polní cesta bude ve své trase přeměněna na hlavní páteřní komunikaci s přilehlým veřejným parkem. V místě zatočení páteřní komunikace směrem k jihu bude od západu napojena stávající účelová komunikace vedoucí mezi stávající zástavbou, kterou obsluhuje. Dojde tak propojení řešeného území s historickým centrem obce. Dále je navržen pěší prostup na severní stranu ke stávajícím

bytovým domům, kde lze rovněž uvažovat o možném budoucím doplnění zástavby. Tato lokalita je dopravně napojitelná ze stávající komunikace severně od řešeného území.

Také na jižní straně je ponechána proluka mezi parcelami pro pěší propojení s krajinou a pro případné budoucí napojení možné další výstavby, kterou zde výhledově předpokládáme (v tuto chvíli však zůstává zemědělská plocha jižně od řešeného území v územním plánu nezastavitelná). Pozemky orné půdy vzniklé oddělením nově vymezených parcel na jihu území budou přístupné ze stávajících komunikací jdoucích po jejich východním a jižním okraji. Všechny nově vymezené nebo oddělené pozemky zůstávají přístupné ze stávajících nebo nově navržených komunikací, resp. z obecního pozemku navazujícího na komunikaci.

Územní studie rovněž prověřila možnou výstavbu rodinných domů v zahradách stávajících parcel na západním okraji území v navazující ploše SH. Na západním okraji řešeného území je proto navrženo veřejné prostranství, které umožní přístup ke stávajícím pozemkům a případnou výstavbu rodinných domů na tomto místě.

Pořadí změn ve výstavbě

Návrh je v územní studii rozdělen do dvou etap dle předpokládané doby výstavby; pořadí výstavby však není určeno - jedná se o dva na sebe navazující ucelené bloky zástavby, jež lze realizovat na sobě nezávisle, přičemž zahájení či dokončení výstavby v plochách zahrnutých do první či druhé etapy není časově podmíněno zahájením či dokončením výstavby ve zbývajících plochách. Pro výstavbu rodinných domů je však podmínkou zajištění potřebné dopravní a technické infrastruktury a souvisejících veřejných prostranství pro plánovanou výstavbu.

Do 1. etapy zařazujeme plochu 1.08 včetně přilehlého veřejného prostranství. Tato etapa zahrnuje 8 parcel rodinných domů a jižní rameno páteřní komunikace, která bude sloužit k obsluze těchto parcel. Rovněž obsahuje úpravu stávající komunikace vedoucí ze západní strany na jednosměrnou se smíšeným provozem (směr provozu: z návsi do řešeného území).

Zbývajících část území tvořená plochami 1.09 a 1.10 spadá do 2. etapy.

Koncepce veřejných prostranství

Nová uliční síť navržená v řešeném území navazuje na stávající uliční strukturu obce.

Návrh a výsledná šířka uličních profilů vychází z několika základních principů:

1. Splnění normových požadavků dopravní infrastruktury - Standardní šířka jízdního pruhu MOK typu C pro rychlost 50km/h je 3m; šířka pruhu na obousměrné komunikaci by neměla být menší než 2,75m.
2. Ideální šířka chodníku pro pohodlné míjení chodců je 2m (šířka pruhu na 1 osobu 0,75 m; minimální šířka chodníku 1,5m + odstup 0,5m od pevné překážky).
3. Umístování stromů do uličního prostranství je dnes standardem a to jak z důvodu ekologičnosti a udržitelnosti (např. významné ochlazování veřejného prostranství v letních měsících), tak i s ohledem na estetickou kvalitu veřejného prostranství. Minimální šířka zeleného pásu umožňující růst stromů je 2m. Zelené pásy v uličním prostoru dále hrají roli při akumulaci dešťových vod z komunikací a chodníků.

Nově navrhovaná uliční prostranství v řešeném území jsou koncipována s ohledem na výše uvedené principy. Návrh uličních prostranství dále zohledňuje urbanistickou kompozici území a hierarchizaci uličních prostranství.

Profil páteřní ulice vedoucí středem území od východu k západu je šířky 14m. Jedná se o urbanistickou osu celého území, směřující do středu obce, ke kostelu, jejíž kompoziční význam je podpořen prvkem oboustranné aleje. Vozovka této kompoziční osy je o dvou pružích standardní normové šířky 3m. Komunikaci doplňují zelené pásy o šířce 2m se stromořadím a chodníky - v místě zástavby po obou stranách. Podél pobytového parku pak komunikaci na severní straně

doplňuje pás podélných návštěvnických parkovacích stání o standardní šířce 2m a pás zeleně, který přechází v park. Chodník je v tomto místě veden středem parku.

Poté, co se komunikace stáčí jižním směrem, kde již netvoří kompoziční urbanistickou osu, je profil uličního prostranství zúžen na šířku 9,5 m. Návrhem užší vozovky s jednostrannou alejí bude docíleno kýžené hierarchizace veřejných prostranství v území. K tomuto zúžení dochází i s ohledem na to, že komunikace v těchto místech bude využívána převážně pouze pro obsluhu přilehlých 8 parcel a intenzita dopravy tak zde bude nižší. Rovněž není potřeba chodník po obou stranách vozovky, protože souvislá zástavba bude pouze po jedné straně komunikace. Uliční profil jižního ramene páteřní komunikace je tedy tvořen vozovkou pro obousměrný provoz (50 km/h) o šířce 5,5m (2 x 2,75m), dále 1 pásem chodníku o šířce 2m po straně se zástavbou a 1 pásem zeleně se stromořadím a veřejným osvětlením, rovněž o šířce 2m.

Uliční prostranství severně od parku je koncipováno jako obytná zóna s celkovou šířkou profilu 8m. Dopravní prostor tvořený komunikací o šířce 5m je doplněn zelenými pásy o šířce 2m na severní straně a 1m na jižní straně, kde přechází v park. Komunikace zajišťuje přístup k přilehlým parcelám na severní straně a k zahradám stávajících objektů na severozápadě. Obytnou zónou se mimo obsluhy přilehlých parcel nepředpokládá průjezd, proto by měla být zklidněná a navazovat na prostranství parku a tvořit s ním funkční celek.

Územní studie navrhuje rovněž úpravu stávajících veřejných prostranství, které slouží k napojení lokality na své okolí. Tyto úpravy usilují o splnění současných požadavků na uliční prostranství při koncepčním zachování daných ulic, nicméně úpravy jsou limitovány stávající zástavbou.

Na východní hranici území je navrženo rozšíření stávající obousměrné dvoupruhové MOK ze současných 4m na 5,5m. Vozovka by dále měla být doplněna 1 pásem zeleně o šířce 2m pro zachytávání dešťových vod a jednostranným chodníkem o šířce 2m podél zástavby.

Na západní straně je pro zachování průchodnosti území lokalita napojena stávající účelovou komunikací o stávající šířce 3m, která bude rekonstruována. Jedná se o pokračování kompoziční osy vedoucí do středu obce – na náves ke kostelu,- pro kterou po dokončení dopravní infrastruktury v 2. etapě výstavby předpokládáme spíše pěší využití. Pro 1. etapu výstavby by komunikace měla být rekonstruována, aby obsloužila území zahrnuté v 1. etapě výstavby. Z prostorových důvodů daných stávající zástavbou v místě není možné rozšíření stávajícího uličního prostoru větší než na šířku 4 m, místně 3,5 m. Proto je toto veřejné prostranství navrženo jako jednosměrná jednopruhová komunikace (provoz ve směru z návsi do řešené lokality); v části spadající do řešeného území musí být minimální rozměry veřejného prostranství s jednosměrným provozem alespoň 6,5m (z toho 4m komunikace a zbytek pásy zeleně dle místních prostorových podmínek).

V rámci řešeného území je rovněž navrženo veřejné prostranství pobytového charakteru – park. Koncepce a umístění tohoto pobytového parku navazuje na podmínky dané územním plánem, kde je na západním okraji řešeného území vymezena plocha veřejného prostranství. Navržené prostranství odpovídá svými proporcemi a velikostí klasické vesnické návsi a přispěje k rozvoji místní komunity a pospolitosti v nově vznikající lokalitě a její začlenění do života obce. Svým charakterem bude toto prostranství civilnější a soukromější než nedaleká náves. Mělo by sloužit především pro sport, procházky, hry a setkávání sousedů. Zároveň se předpokládá jeho využití i obyvateli z okolí, např. ze sousedních bytových domů, které fakticky žádný pobytový veřejný prostor nemají.

Doporučené materiálové řešení veřejných prostranství

Materiálové řešení nových ulic a veřejných prostranství navazuje na materiálové řešení okolních veřejných prostranství – tj. dlážděné chodníky s obrubníky podél asfaltových komunikací. Dopravní prostor obytné ulice je rovněž navržen asfaltový, doplněný kamennou předlažbou sloužící jako zpomalovací prvky. Parkovací místa a vjezdy na parcely budou taktéž dlážděné.

B.5. Požadavky pro umístění a prostorové uspořádání staveb

Funkční využití

Územní studie vychází z funkčního využití daného územním plánem. Tím je bydlení v rodinných domech venkovského charakteru bez hospodářského zázemí.

Druh objektu

S ohledem na stávající urbanistickou strukturu v obci lze na pozemky RD umístit izolované rodinné domy nebo dvoudomy. Dle vyhl. 501/2006 Sb. (ve znění vyhl. 431/2012 Sb.) o obecných požadavcích na využívání území lze na pozemek umístit také další stavby a zařízení souvisejícími s bydlením či bydlení podmiňující (dále jako doplňkové stavby).

Umístění staveb

Umístění staveb rodinných domů bude respektovat hranice zastavitelné plochy, jejíž určení vychází z požadavků na vzájemné odstupy staveb uvedené ve vyhl. 501/2006 Sb. (ve znění vyhl. 431/2012 Sb.) o obecných požadavcích na využívání území. Umístění rodinného domu bude respektovat polohu danou závaznou stavební čarou. Vzhledem k tomu, že území nebude rozvíjeno jedním stavebníkem a výstavba bude v místě vznikat postupně a individuálně, je zastavitelná plocha vymezena tak, aby umožňovala větší flexibilitu ve výstavbě a mohly v lokalitě vznikat vedle izolovaných RD také dvoudomy. Vymezení zastavitelné plochy rovněž zamezuje nežádoucímu umístění rodinných domů do zadních částí parcel. Stavební čára je navržena tak, aby podpořila uliční charakter vznikajícího veřejného prostranství.

Zastavitelná plocha pro RD je vymezena minimálními odstupy od hranic parcely takto:

- Závaznou otevřenou stavební čarou od hranice přilehající k veřejnému prostranství
- Od hranice sousedící s jinou stavební parcelou územní studie minimální odstup definuje ve shodě s vyhláškou 501/2006 o obecných požadavcích na využívání území (§ 25 Vzájemné odstupy staveb) takto:

U izolovaných rodinných domů sousedících s jinou stavební parcelou je vyžadován odstup od hranice pozemku min. 3,5 m. V případě, že sousední pozemek je již zastavěn nebo má vydané územní či stavební povolení, lze odstup od hranice pozemku snížit na 2 m, měla by však zůstat zachována min. vzdálenosti mezi jednotlivými RD 7 m.

V případě zájmu o výstavbu dvoudomů lze domy situovat na společnou hranici stavebních pozemků. Je však zapotřebí souhlas a shoda nad záměrem obou vlastníků pozemků. Druhý umísťovaný dům by měl být situován k zastavěné společné hranici pozemku v místě umístění prvního domu. (Analogický přístup se uplatní i v případě zájmu o řadovou výstavbu.)

- od ostatních hranic je odstup definován individuálně s ohledem na urbanistický koncept, tvar parcel a jejich velikost.

Zastavitelná plocha pro jednotlivé RD je definována v grafické části.

Zastavitelná plocha pro doplňkové objekty je vymezena minimálními odstupy od hranic parcely takto:

- Umístění stavby garáže a dalších staveb souvisejících a podmiňujících bydlení umístěných na pozemku rodinného domu je určeno vyhláškou 501/2006 o obecných požadavcích na využívání území (§ 25 Vzájemné odstupy staveb) a odpovídá vzdálenosti 2 m od hranic pozemku (se souhlasem vlastníka sousedního pozemku lze i blíže než 2m).
- Doplňkové stavby na pozemku dále nesmí překročit stavební čáru závaznou pro hlavní objekt směrem k veřejnému prostranství (tzn. že otevřená závazná stavební čára hlavního objektu zároveň tvoří nepřekročitelnou stavební čáru pro vedlejší objekty).

- Příslušenství pro inženýrské sítě (rozvodna elektro, hlavní uzávěr plynu, apod.) nebo zpevněné plochy před vstupem či vjezdem nejsou pro účely posouzení považovány za doplňkové stavby a mohou být umístěny na hranici pozemku. Poloha stavebních čar je znázorněna ve výkresu prostorové regulace.

Stavební čára

Udává hranici plochy určené k zastavění a závaznou polohu průčelí hlavního objektu vůči veřejnému prostranství. Průčelí hlavního objektu nemusí přiléhat ke stavební čáře v celé svojí délce a může od ní odstupovat nebo se odklonit. Před stavební čárou smí vystupovat do vzdálenosti max. 1,5 m od stavební čáry pouze balkony, arkýře, markýzy, římsy, zastřešení vstupů, resp. jiné konstrukce přiměřené rozsahem, tvarem a funkcí, které jsou součástí hlavního objemu objektu. Tyto prvky mohou v součtu tvořit nejvýše 30% plochy fasády přilehlé ke stavební čáře. Doplňkové objekty mohou od stavební čáry ustupovat, nemohou ji však překročit. Poloha stavební čáry je graficky znázorněna ve výkresu prostorové regulace.

Maximální zastavitelnost pozemku

Dle územního plánu je maximální zastavitelnost pozemku dána indexem využití pozemků v ploše (IVP) – IVP = max 35%. IVP je definován jako podíl ploch staveb a zpevněných ploch na celkové ploše pozemku – maximálně 35%.

Územní plán definuje pro parcely rodinných domů rovněž index zeleně (IZ), kde IZ= min. 65%. IZ je definován jako podíl ploch zeleně na celkové ploše pozemku – minimálně 65%.

Výška zástavby

Dle územního plánu je pro tuto lokalitu definována maximální výška zástavby. Stavby budou jednopodlažní, s možností využití podkroví jako druhého podlaží objektu. Výškového rozdílu terénu je na svažitéch pozemcích možno využít pro částečné podzemní podlaží s vazbou na terén ve snížené části.

Dvoupodlažní stavby a stavby s mírně sklonitými pultovými střechami jsou přípustné pouze za podmínky, že budou koncipovány v ucelených souborech a jejich architektonické řešení organicky naváže na své okolí a prokazatelně nenaruší stabilizovanou venkovskou strukturu zástavby.

Oplocení

Oplocení na hranici s veřejným prostranstvím může být neprůhledné do výšky 1,2 m, nebo průhledné s výškou do 1,6 m, případně kombinované s neprůhlednou částí do výšky do 1,2 m. Výšku oplocení lze místně zvýšit až do výšky 2,0 m, vyžaduje-li to umístění pozemku ve svahu.

Jako „průhledné“ je definováno takové oplocení, které umožňuje kontakt s ohraničeným prostorem a nevytváří „slepou“ stěnu. Podíl volných průhledných částí je min. 50%.

Živé ploty jsou v tomto smyslu považovány za neprůhledné.

Parkování

Na každém pozemku rodinného domu budou umístěna min. 2 parkovací stání.

B.6. Koncepce dopravy

Dopravní řešení doplňuje stávající síť komunikací v obci. Pro obsluhu nově navržených parcel byla v dané lokalitě navržena páteřní komunikace jdoucí od východní hranice území směrem na západ, která se před stávající nadzemní trafostanicí stáčí jižním směrem a napojuje se na stávající obslužnou komunikaci. Tato komunikace byla navržena jako místní obslužná dvoupruhová komunikace o šířce vozovky 6m (2x 3,0m), respektive 5,5m (2x 2,75m) ve své jižní části. Podél komunikace je navržen chodník o šířce 2m. a zelený pás rovněž o šířce 2 m. Celkový uliční profil je tedy ve střední části 14,5m, v jižní části pak 9,5m. Komunikace i chodníky budou ve sklonu nejvýše 8,3%.

Ze západní části směrem od návsi bude lokalita přístupná po rekonstruované jednosměrné komunikaci, která bude mít charakter komunikace se smíšeným provozem. Tato komunikace vznikne ze stávající místní účelové komunikace vedoucí mezi stávajícími nemovitostmi č.p. 48 a 34. Tato komunikace je v délce 45m asfaltová o proměnlivé šířce 4,5m až 3m, dále pokračuje charakterem šterkové cesty až na konec zahrad stávajících nemovitostí. Při navrhované úpravě na jednosměrnou místní komunikaci bude dopravní prostor rozšířen na šířku min. 3,5m v přední části mezi stávajícími nemovitostmi a dále pak na 4 m u zahrad. Povolný vjezd bude pouze ze směru od návsi. Po realizaci dopravní infrastruktury v 2. etapě výstavby zde předpokládáme spíše pěší provoz.

Parcely v severní části řešeného území budou napojeny z nově navržené komunikace skupiny D - obytná ulice se smíšeným provozem, která se bude napojovat na páteřní komunikaci. Tato ulice doplňuje navržené veřejné prostranství a není průjezdnou trasou. Šířka dopravního prostoru je 5m a podél parcel je navržen pás zeleně o šířce 2m. Zpomalovací prvky v ulici budou tvořit příčné pásy z kamenné dlažby.

Na východní hranici lokality je navrženo rozšíření stávající místní obslužné komunikace. Ze stávající šířky 4 m je navrženo rozšíření na dvoupruhovou komunikaci o šířce vozovky 5,5m a zbudování jednostranného chodníku o šířce 2m a zeleného pásu rovněž o šířce 2m.

Objekty rodinných domů budou napojeny individuálními sjezdy.

Etapizace

Řešené území bylo s ohledem na majetkové vztahy a zájem o výstavbu v lokalitě rozděleno na dvě etapy; pořadí výstavby však není určeno - jedná se o dva na sebe navazující ucelené bloky zástavby, jež lze realizovat na sobě nezávisle, přičemž zahájení či dokončení výstavby v plochách zahrnutých do první či druhé etapy není časově podmíněno zahájením či dokončením výstavby ve zbývajících plochách. Pro výstavbu rodinných domů je však podmínkou zajištění potřebné dopravní a technické infrastruktury a souvisejících veřejných prostranství pro plánovanou výstavbu.

V rámci 1. etapy bude zbudována pouze jižní část páteřní komunikace, která bude napojena na stávající MOK na jihu území. Tato stávající MOK je obousměrná s vozovkou o šířce 4m. Kapacita komunikace pro napojení 8 RD je dostatečná. Komunikace odpovídá požadavků pro vjezd vozidel IZS a popelářů. Po dokončení 2. etapy bude i do této části hlavní příjezd po páteřní komunikaci od východu.

Rovněž dojde k rekonstrukci jednosměrné komunikace zpřístupňující lokalitu ze západní části směrem od návsi. Pro případné otáčení vozidel bude konec páteřní komunikace fungovat jako obratiště pro osobní automobily; průjezd vozidel IZS, popelářského vozu apod. bude zajištěn jednosměrnou komunikací, která bude splňovat šířkové požadavky pro vozidla IZS. 2. etapa zahrnuje zbývajících změny v území.

Doprava v klidu

Dle výpočtu počtu parkovacích stání dle ČSN 736110 je na celou řešenou oblast (32 jednotek nad 100m²) zapotřebí 64 odstavných stání a 7 návštěvnických stání. Odstavná stání budou řešena na pozemcích stavebníků, tj. 2 stání na každém stavebním pozemku. Pro 1. etapu (8 parcel rodinných domů) vychází výpočet na 2 návštěvnická parkovací stání.

Návštěvnická parkovací stání budou umístěna podél páteřní komunikace. 5 parkovacích stání + 1 místo pro osoby se sníženou schopností pohybu jsou umístěny na severní straně komunikace, podél parku. Další 3 parkovací místa jsou umístěna na jižní větvi komunikace v místě zeleného pásu. Dále bude pro 1. etapu zřízeno 1 bezbariérové parkovací místo poblíž parcely č. 1.

B.7. Koncepce inženýrských sítí

V části technické infrastruktury je řešena zejména obsluha vymezených zastavitelných ploch jednotlivými systémy technické infrastruktury, řešení odtoku srážkových vod a přeložky stávajících sítí vyvolané navrhovaným urbanistickým řešením. Výkres technické infrastruktury zobrazuje stávající i nově navrhované rozvody technické infrastruktury a následující přeložky inženýrských sítí. Návrhy jednotlivých systémů jsou strukturovány dle předpokládané etapizace výstavby.

a) Zásobování vodou

Stávající vodovodní řady se v území určeném k zástavbě nevyskytují. Nejbližší vodovodní řady vedou ve stávající zástavbě na západě v ulici u kostela (LT80). a na východě území v ulici u posledního stávajícího domu č.p. 205 (u navrhované parcely č. 32) - rPE 90.

V první etapě je počítáno s napojením parcel č. 1 – 8 novým vodovodním řadem uloženým v navrhované obslužné komunikaci, který bude napojen na stávající vodovod v ulici před kostelem. Vodovodní řad pro 1. etapu bude zaokruhován a napojen na stávající vodovodní řad na jihozápadě. Rovněž na něm bude vysazena odbočka pro budoucí napojení vodovodu 2. etapy. Odbočka bude ukončena hydrantem.

Ve druhé etapě je počítáno se zokruhováním popsanych stávajících vodovodů novým řadem propojujícím vodovod navržený pro 1. etapu se stávajícím vodovodem na východní straně území u parcely č. 32. Z tohoto řadu bude přípojkami napojeno 17 parcel RD. Další větev vodovodního řadu povede navrženou obytnou ulicí a bude napojovat 7 parcel RD v severní části lokality. Vodovodní řady budou ukládány v uličním profilu v souladu s ČSN 73 6005 Prostorová úprava vedení technického vybavení a budou osazeny přípojkami, které budou ukončeny vodoměrnou šachtou umístěnou na pozemku odběratele, těsně za jeho hranicí.

Zásobování požární vodou bude řešeno v souladu s ČSN 730873 (Zásobování požární vodou), tzn. že profily vodovodních řadů budou v obytném území s výjimkou jednotlivých koncových úseků navrhovány minimálně DN 80 a vodovodní síť bude osazena hydranty vzdálenými od sebe maximálně 240 m (maximální vzdálenost objektu od hydrantu je 150 m).

Trasa navrhovaného vodovodu je zakreslena v grafické příloze.

Bilance potřeb pitné vody v řešené lokalitě je uvedena v následující tabulce:

Výpočty vycházejí z těchto údajů a předpokladů:

specifická potřeba pitné vody	:	150 l · os ⁻¹ · den ⁻¹
koeficient denní nerovnoměrnosti k_d	:	1,35
koeficient hodinové nerovnoměrnosti k_h	:	1,80

Bilance potřeb pitné vody dle jednotlivých rozvojových ploch

Lokalita	Počet			Průměrná denní potřeba [m ³ /d]	Max. denní potřeba [m ³ /d]	Max. hodinová potřeba [l/s]
	obyv.	RD	bytů			
Obytné území etapa 1	32	8	0	4,8	6,5	0,13
Obytné území etapa 2	96	24	0	14,4	19,5	0,40

Uvedené bilanční potřeby jsou v kapacitních možnostech stávající vodovodní sítě.

b) Kanalizace

Nová kanalizační síť bude v území řešena jako oddílná.

Kanalizace splašková

V obci dosud nebyla realizována splašková kanalizace, kanalizace je navržena v územním plánu a návrh odkanalizování v ÚS je s návrhem dle ÚP koordinován. Splašková kanalizace je navržena jako gravitační a je součástí veřejné obecní kanalizační sítě zakončené ČOV, která bude umístěna na západní straně obce u místní vodoteče.

V první etapě je navržena kanalizační stoka vedoucí v komunikaci pro obsluhu parcel č. 1 – 8 a jednosměrnou komunikací západním směrem až k návsi, kde bude napojena na kanalizační řad.

V druhé etapě bude nová kanalizace pokračovat v nových obslužných komunikacích pro území 2. etapy. Z důvodu terénní konfigurace bude kanalizace pro 2. etapu výstavby tvořena dvěma větvemi napojenými na kanalizaci 1. etapy u křižovatky s trafostanicí. Z řady v páteřní komunikaci bude napojeno 17 parcel RD; z druhé větve vedené obytnou ulicí bude napojeno 7 parcel RD.

V rámci jednotlivých stavebních pozemků budou poblíž jejich hranice realizovány domovní revizní šachty, z nichž budou do navrhované kanalizace vedeny přípojky. Přípojky budou do stoky zaústěny prostřednictvím odboček. Splaškové kanalizační stoky budou vedeny v uličních profilech v souladu s ČSN 73 6005 Prostorová úprava vedení technického vybavení tak, aby umožňovaly napojení všech budoucích objektů na kanalizační síť. Navrhované splaškové kanalizační stoky budou v lomových bodech trasy a min. po 50 m osazeny klasickými prefabrikovanými revizními šachtami a budou sloužit výhradně k napojování splaškových odpadních vod.

Trasa navrhované splaškové kanalizace je zakreslena v grafické příloze.

Do doby, než bude vybudována ČOV, bude likvidace splaškových vod řešena na pozemcích RD individuálně – domovními čistírnami odpadních vod či jinými způsoby.

V následující tabulce je uvedena bilance produkce splaškových odpadních vod. Výpočty vycházejí ze stejných údajů a předpokladů jako výpočty potřeb pitné vody, součinitel hodinové nerovnoměrnosti odtoku splaškových vod je 4,5.

Bilance produkce odpadních vod dle jednotlivých rozvojových ploch:

Lokalita	Počet			Max. produkce splašků [l/s]
	obyv.	RD	bytů	
Obytné území etapa 1	32	8	0	0,25
Obytné území etapa 2	96	24	0	0,75

Dešťové odvodnění

V řešeném území se nenacházejí žádné stávající vodní toky ani vodní plochy, které by mohly být pro odvádění srážkových vod využity. Z provedené geologické rešerše vyplývá, že podloží v řešeném území nemá příliš vhodné parametry pro vsakování srážkových vod (koeficient vsaku v řádu $n \times 10^{-7}$ m/s v kvartérních sedimentech do hloubky cca 2m). Návrh na hospodaření se srážkovými vodami je proto kombinací vsakování srážek nižších intenzit v rámci zelených pásů podél komunikací. Je počítáno s tím, že pro zachycení běžných srážek bude dostačující jejich svedení do zelených zatravněných pásů (které budou realizovány podél komunikací v obou etapách), kde dojde k jejich zachycení v rámci vrchní humusové vrstvy a k dalšímu postupnému zasakování a odparu. Pro srážky vyšších intenzit je počítáno s realizací dešťových zdrží, které mohou být realizovány jako částečně zasakovací, ale zejména jako akumulární (poldry). Do dešťových zdrží bude srážková voda svedena dešťovou kanalizací, do níž bude přebytečná voda, kterou nepojmou zelené pásy, sváděna prostřednictvím horských vpustí, které budou na koncích zelených pásů umístěny. Z dešťových zdrží bude vypouštěn regulovaný odtok do dešťové kanalizace vedoucí v příjezdové komunikaci do lokality, která bude svedena do stávající dešťové kanalizace, nacházející se v obci u parčíku naproti faře.

Pro 1. etapu bude realizována dešťová zdrž DZ1, která bude umístěna v nezpevněné ploše u parcel č. 1 a 2. Odtok návrhové srážky o intenzitě 153 l/s.ha a trvání 30 min je z komunikace pro první etapu 10,8 l/s. Za dobu trvání srážky vychází potřebný objem dešťové zdrže cca 20 m³. Při předpokládané výšce dešťové zdrže 1 m je navržena obdélníková dešťová zdrž o půdorysných rozměrech 2 × 10 m.

Pro následující zástavbu 2. etapy bude realizována dešťová zdrž DZ 2. Větev navrhované komunikace pro obsluhu pozemků č. 9 – 15 vede po hranici rozsáhlejší parkové plochy, proto je zde počítáno se sklonem komunikace směrem k nezpevněné parkové ploše, která by měla mít dostatečnou kapacitu pro svedení srážkových vod z komunikace. V této komunikaci proto není dešťová kanalizace navrhována.

V podrobnějších dokumentacích bude nutné provést přesnější hydrogeologický průzkum se vsakovacími zkouškami, na základě kterých bude možné navrhovanou koncepci hospodaření se srážkovými vodami upřesnit.

Na soukromých parcelách budou realizována opatření na zadržení srážkových vod a jejich postupné využití v rámci pozemku.

c) Energetika

Energetické zásobování navrhovaných rodinných domů je primárně navrženo k zásobování teplem prostřednictvím obnovitelných zdrojů v kombinaci s tepelnými čerpadly. V obci se rovněž nachází stávající STL plynovodní síť, proto je ve studii alternativně řešena i možnost zásobování navrhované zástavby plynem.

Zásobování plynem

Stávající plynovodní řady se v území určeném k zástavbě nevyskytují. Nejbližší STL plynovody vedou ve stávající zástavbě na západě v ulici u kostela (Ocel 80) a na východě území v ulici u posledního stávajícího domu č. p. 205 (u navrhované parcely č. 32 - ocel 50).

V 1. etapě může být realizováno napojení parcel č. 1 – 8 novým plynovodním řadem uloženým v navrhované obslužné komunikaci, který bude napojen na stávající plynovod v ulici před kostelem. Na plynovodním řadu pro 1. etapu bude vysazena odbočka pro budoucí napojení plynovodu 2. etapy. Odbočka bude zaslepena zátkou.

Ve druhé etapě je počítáno se zokruhováním popsanych stávajících plynovodů novým řadem propojujícím plynovod navržený pro 1. etapu se stávajícím plynovodem na východní straně území u parcely č. 32, který by obsluhoval 17 přilehlých parcel RD, a zbudování další větve plynovodu v obytné ulici pro napojení parcel č. 9 až 15.

Plynovodní řady budou vedeny v uličních profilech navrhovaných obslužných komunikací v souladu s ČSN 73 6005 Prostorová úprava vedení technického vybavení a dle dalších oborových norem a metodických pokynů provozovatele tak, aby umožňovaly napojení všech budoucích odběratelů na zemní plyn. Jednotliví odběratelé budou ze STL řadu připojeni prostřednictvím plynovodních přípojek. Přípojky budou ukončeny v typizovaných skříních na hranici pozemku odběratele, ve skříních bude umístěn regulátor tlaku, plynoměr a HUP.

Trasa navrhovaného plynovodu je zakreslena v grafické příloze.

Bilance potřeb zemního plynu v rozvojových plochách je uvedena v následující tabulce:

Výpočty vycházejí z těchto údajů a předpokladů:

průměrná specifická potřeba ZP – pro RD : 4 000 m³ · rok⁻¹
maximální hodinová potřeba ZP pro RD : 2,7 m³ · hod⁻¹

Bilance potřeb zemního plynu dle jednotlivých rozvojových ploch

Lokalita	Počet			Průměrná potřeba	Maximální potřeba
	obyv.	RD	bytů		
				[tis.m ³ /rok]	[m ³ /h]
Obytné území etapa 1	32	8	0	32	27
Obytné území etapa 2	96	24	0	96	80

Pro uvedené potřeby je stávající plynovodní síť dostatečně kapacitní.

Zásobování elektrickou energií

Přes řešené území prochází stávající nadzemní trasa VN 22 kV, která napájí stávající dvousloupovou trafostanici umístěnou v nezpevněné ploše mezi budoucí křižovatkou obslužných komunikací a parcelami č. 1 a 2. Vedení VN vede od východu napříč lokalitou směrem k západu. Z trafostanice vede podzemní vedení NN kopírující trasu nadzemního vedení a na východě se stáčí severním směrem podél stávající komunikace. Západním směrem vede z trafostanice rovněž podzemní vedení NN.

V první etapě je počítáno se zachováním stávající trafostanice, z níž bude napojen kabel NN, který bude smyčkově napojovat přípojkové skříně u parcel č. 1 – 8. V První etapě je navrženo rovněž zrušení či přesunutí prvního sloupu VN vedení za trafostanicí, aby došlo k uvolnění místa pro zbudování komunikace (obratistě).

Ve 2. etapě je v územní studii vzhledem ke snížení limitů v rámci lokality počítáno s nahrazením stávajícího nadzemního vedení VN kabelovou trasou a s nahrazením stávající trafostanice novou kioskovou stanicí umístěnou v rámci plochy mezi křižovatkou nově navrhovaných obslužných komunikací a parcelami č. 8 a 19. Stávající podzemní vedení NN jdoucí na východ bude přeloženo do trasy chodníku podél nově navržené komunikace. Z trafostanice budou vedeny kabelové rozvody napojující přípojkové skříně u jednotlivých parcel 2. etapy. Do nové trafostanice bude přepojen i kabel NN realizovaný pro 1. etapu, pro napojení kabelů budou pod komunikací 1. etapy realizovány chráničky. Parcely č. 9 až 15 budou napojeny z podzemního vedení uloženého v trase obytné ulice.

Nové kabelové rozvody NN budou vedeny v uličních profilech v souladu s ČSN 73 6005 Prostorová úprava vedení technického vybavení a budou smyčkově napojovat přípojkové skříně jednotlivých odběratelů, které budou integrovány do sdruženého pilíře s elektroměrovou skříní, případně se skříní pro plynměr a HUP.

V grafické příloze je dále zakreslena navrhovaná trasa kabelového propojení VN z nové trafostanice jižním směrem na hranici řešeného území v souladu s platným územním plánem.

Bilance potřeb elektrické energie v rozvojových plochách je uvedena v následující tabulce:

Výpočty vycházejí z těchto údajů a předpokladů:

specifický příkon pro rodinný dům	:	17 kW
součinitel soudobosti v obytných plochách	:	0,3
součinitel soudobosti ploch vybavenosti a komerce	:	0,5

Bilance potřeb elektrické energie dle jednotlivých rozvojových ploch

Lokalita	Počet			Instalovaný výkon	Soudobý výkon
	obyv.	RD	bytů		
				[kW]	[kW]
Obytné území etapa 1	32	8	0	136	41
Obytné území etapa 2	96	24	0	408	122

d) Veřejné osvětlení

V nových obslužných komunikacích i podél pěších cest v navrhovaném parku budou realizována tělesa veřejného osvětlení. V řešené lokalitě je navrženo celkem 35 nových stožárů VO. Stožáry a zdroje VO budou odpovídat standardům používaným v obci a budou upřesněny v podrobnějších dokumentacích. Kabelové rozvody VO budou vedeny v chodnících podél navrhovaných obslužných komunikacích v souladu s ČSN 73 6005 Prostorová úprava vedení technického

vybavení a budou napojeny na stávající síť. Ve druhé etapě je možná realizace nového napájecího bodu VO umístěného v sousedství nové kioskové trafostanice.

e) Odpadové hospodářství

V lokalitě jsou navržena 2 stanoviště pro kontejnery s tříděným odpadem. Jedno ze stanovišť je umístěno ze severní strany páteřní komunikace přibližně v polovině řešeného území, druhé stanoviště je u stávající trafostanice (1. etapa). Popelnici na směsný odpad budou mít jednotlivé RD na vlastních pozemcích.

B.8. Koncepce zeleně

Lokalita je ve stávajícím stavu zatravněna; vzrostlejší stávající zeleň tvoří náletový porost dřevin na západní straně území za parcelami zahrad stávající zástavby. Jedná se především o rychle rostoucí dřeviny. Mezi nimi je několik vzrostlejších listnatých stromů o průměru kmene 0,35 – 0,6 m. Na severní části plochy 1.08 se nachází řada 6 ovocných stromů. Na východní hranici území je vzrostlý jasan ztepilý (*Fraxinus excelsior*) o průměru kmene 0,8m.

Územní studie navrhuje vytvořit v lokalitě centrální veřejné prostranství parkového charakteru. Toto prostranství je navrženo severně od páteřní komunikace podlouhlého tvaru. Stávající náletová zeleň bude nahrazena výsadbou listnatých stromů vhodných pro danou lokalitu a s větší korunou (např. jasan, lípa, dub, buk, případně dalšími druhy). Hodnotné stávající vzrostlé dřeviny na západě řešené lokality zůstanou zachovány. Podél páteřní komunikace bude vytvořeno oboustranné stromořadí, v jižní části území bude stromořadí pouze jednostranné. Stromořadí podél komunikace je navrženo ze stromů domácího charakteru se střední korunou (např. javor).

Stromy jsou umístěny do ploch zeleně, jejichž výměra je alespoň 17 m². Taková plocha je dostatečná, aby bylo dřevinám umožněno dosáhnout své přirozené velikosti.

Trávník je navržen suchovzdorný a tolerantní vůči bloudivému stínu korun stromů s podílem bylin a jetelovin, které zvyšují odolnost proti suchu, biodiverzitu a snižují počet sečí. Zelený pás v obytné zóně je navržen s funkčním trvalkovým pokryvem, který zatáhne povrch. Trvalkový pokryv oproti trávníku snižují od 3. sezóny po výsadbě nároky na údržbu trávníku a současně jsou tyto plochy pohledově velmi efektní po celý rok.

Plochy veřejné a vyhrazené zeleně

Do ploch veřejné zeleně spadá nově navrhovaný park podélného tvaru, pásy zeleně a stromořadí přilehlé ke komunikacím.

Do zeleně vyhrazené spadá soukromá zeleň na stavebních parcelách.

B.9. Veřejně prospěšné stavby

V řešeném území je již platným územním plánem vymezeno několik veřejně prospěšných staveb. Jedná se o stavby dopravní a technické infrastruktury a veřejná prostranství.

Územní plán v daném území vymezuje konkrétně tyto veřejně prospěšné stavby vyznačené v grafické části UP:

- Veřejná uliční prostranství pro umístění tras dopravní a technické infrastruktury
- Místní komunikaci
- Vodovodní řad
- Páteřní stoku splaškové kanalizace
- Plynovod STL
- Trasy přívodních vedení VN pro pokrytí energetických nároků ploch v jihovýchodním sektoru území.

Územní studie tyto stavby ve svém návrhu respektuje a doupřesňuje jejich polohu a trasu.

Z řešení územní studie dále vyplynulo několik staveb, které by svým charakterem a důležitostí veřejně prospěšným stavbám odpovídaly:

- Přeložka nadzemního vedení VN do podzemí v trase nově navržené páteřní ulice včetně zbudování nové kioskové trafostanice místo stávající nadzemní trafostanice. Stávající nadzemní vedení svým ochranným pásmem velmi limituje využití území, rovněž je to prvek, který do zastavěného území dnes již nepatří, považujeme jeho přeložení do podzemí za přínosné.
- Návrh dešťové zdrže ZD2 k akumulaci a likvidaci dešťových vod ze zpevněných ploch veřejných prostranství. Současné požadavky na nakládání s dešťovými vodami a na zvýšení retenční schopnosti území vyžadují minimalizaci odvodu dešťových vod z území a jejich likvidaci na místě. Dešťová zdrž je tedy důležitou součástí technické infrastruktury řešeného území.

Vzhledem ke komplikovaným vlastnickým poměrům v řešeném území a s ohledem na fakt, že obec výstavbu v daném území neplánuje a nemá zájem se podílet na výstavbě technické a dopravní infrastruktury, nepovažujeme za vhodné zatěžovat řešené území dalšími nově navrhovanými veřejně prospěšnými stavbami.

B.10. Vlastnické vztahy

Řešené území se nachází na následujících pozemcích v k.ú. Petrovice u Blanska:

Číslo parcely	Výměra	Druh parcely	Vlastník
984	1567	Ostatní plocha	Obec Petrovice, č. p. 134, 67902 Petrovice
958/14	690	Orná půda	
958/10	1358	Orná půda	
952/4	101	Trvalý travní porost	
987/3	5662	Ostatní plocha	
987/1	1212	Ostatní plocha	
958/1	344	Orná půda	
958/2	669	Orná půda	
962/1	3394	Orná půda	
962/2	1463	Orná půda	
962/5	3186	Orná půda	
3/3	93	Zahrada	
966/1	1023	Orná půda	Dědina Radim Ing., Vranovská 72/27, Zábřovice, 61400 Brno
966/2	3284	Orná půda	Ševčík Roman, č. p. 35, 67902 Petrovice 1/2 Ševčíková Zdislava, č. p. 35, 67902 Petrovice
983/2	252	Ostatní plocha	SJM Navrátil Libor Ing. a Navrátilová Renata JUDr., Kamenná 877/13a, Štýřice, 63900 Brno
971/5	1388	Zahrada	
965	112	Trvalý travní porost	Ondráková Jana, Laštůvkova 700/67, Bystrc, 63500 Brno
971/6	5088	Orná půda	Dvořáček Petr, č. p. 147, 67902 Petrovice Dvořáček Radek Ing., č. p. 115, 78501 Lužice Libichová Veronika, V Hájíčku 237, 67902 Ráječko Procházková Marta, Chelčického 1205/70, 67801 Blansko Šenkýř Miroslav, Havlíčkova 752/36, 67801 Blansko Zouharová Jitka, č. p. 117, 67906 Rudice
971/7	1857	Orná půda	
971/2	4797	Orná půda	Mauerová Alena, Komenského 505, Rájec, 67902 Rájec-Jestřebí
971/8	688	Orná půda	
971/1	600	Trvalý travní porost	
971/9	466	Orná půda	Mauer Vladimír, Potoční 512, 67921 Černá Hora
958/12	7490	Orná půda	Ševčík Roman, č. p. 35, 67902 Petrovice
958/11	1039	Orná půda	
958/13	784	Orná půda	Černochová Kateřina, Obůrka 39, 67801 Blansko
958/4	6132	Orná půda	SJM Škvařil Josef a Škvařilová Eva, č. p. 48, 67902 Petrovice
958/3	604	Orná půda	

Úpravy návrhu územní studie na základě projednání

Úprava návrhu ÚS na základě vyjádření PČR

Ve vyjádření PČR k návrhu územní studie z 2.12.2022 jsou k návrhu zmíněny tyto připomínky:

1. s ohledem na předloženou PD upozorňujeme na četnost navrženého vzájemného připojení (křížovatek), z pohledu bezpečnosti nelze s navrženým počtem vzájemného připojení s přihlédnutím na rozsah nově navržené lokality pro výstavbu RD souhlasit

Komentář zpracovatele studie:

Návrh územní studie byl částečně upraven, došlo ke snížení počtu křížení tím, že byla zrušena komunikace napříč středem parku. Ostatní křížení není možné s ohledem na zajištění obsluhy pozemků a prostupnosti území pominout.

2. vzhledem k tomu, že bude nově navržená lokalita pro výstavbu RD dle PD dopravně napojena mezi nově navrženými RD s č. 30 a 29 na stávající pozemní komunikaci – dle PD „stávající obslužnou komunikaci“ a dále bude dopravně napojena také v blízkosti nově plánovaného RD s č. 7 na stávající komunikaci (nezj. kategorie), poté je další dopravní napojení – návrh upravované stávající pozemní komunikace na jednosměrnou místní komunikaci naprosto nadbytečný a zcela nevhodný s ohledem na šířkové uspořádání stávající pozemní komunikace vedené mezi RD s č.p. 48 a 34.

Komentář zpracovatele studie:

Lokalita bude prioritně obsluhována výše zmíněnými napojeními páteřní komunikace. Z urbanistického hlediska je však zajištění prostupnosti území i od západní strany žádoucí. Tvorba slepých ulic a nezachování prostupnosti území je neměstotvorná a nepovažujeme za vhodné tento trend podporovat. Účelová komunikace mezi RD s č.p. 48 a 34 je stávající a slouží pro přístup i do objektu s p.č. St.3/3. Z tohoto důvodu by měl být tento přístup zachován. Propojení je z urbanistického hlediska logické, jedná se o kompoziční osu v území a propojení řešené lokality s návsi. Přinejmenším v 1. etapě výstavby považujeme za žádoucí umožnit obsluhu území jednosměrným průjezdem vozidel. Vzhledem ke stísněným podmínkám a nedostatečnému rozhledu na návsi je komunikace uvažovaná jako jednosměrná obytná ulice se směrem jízdy od návsi do nově zastavované lokality. Oproti stávajícímu stavu se jedná o zlepšení a parametry jednosměrné MOK se smíšeným provozem jsou dle normy přípustné.

3. dále je nutné na základě předložené PD upozornit na návrh komunikací v režimu obytné zóny, kdy dle TP 103 se z příliš krátkých komunikací obytné zóny netvoří. S ohledem na toto výše uvedené a předložený návrh komunikací v režimu obytné zóny nelze s tímto řešením z naší strany souhlasit a doporučujeme tuto komunikaci navrhnout jako místní komunikaci funkční skupiny C - obslužnou (viz. navržená „páteřní komunikace“) a dále v souvislosti s již výše uvedeným doporučujeme navrženou komunikaci (dle PD v režimu obytné zóny) slepě ukončit na konci hranice pozemku s plánovanou výstavbou RD s č.p. 9 – tzn. že tato slepě ukončená komunikace pak bude dopravně obsluhovat pouze 7 nemovitostí (dle PD RD s č.p. 9 – 15) a tím se předpokládá požadované

zklidnění dopravy (příp. zde lze pro požadované zklidnění navrhnout komunikaci jednopruhovou obousměrnou s výhybnami). S tímto uvedeným tedy dále souvisí zrušení nově navrženého vzájemného připojení (křižovatek) v blízkosti plánovaného RD s č. 1 a 2 a v blízkosti RD s č. 20, 21 a 10, 11, a dále zrušení komunikace vedené přes pobytový prostor (park) – toto řešení není z pohledu zajištění bezpečnosti vhodné. V souvislosti s tímto uvedeným musí být následně v PD vyřešeno nově navržené připojení (sjezd) k plánovanému RD č. 1, který musí být v případě výše uvedeného připojen k nově navržené „páteřní komunikaci“ a dále musí být v PD vyřešeno navržené parkovací místo pro imobilní.

Komentář zpracovatele studie:

Navrhované odstranění komunikace napříč středem parku (na úrovni parcel č. 10,11 a 20,21) bylo provedeno. Se slepým zakončením komunikace před RD č. 9 se neztotožňujeme ani koncepčně, kdy tento způsob řešení považujeme za urbanisticky cizorodý, ani po praktické stránce, neboť předmětná komunikace v návrhu neobsluhuje pouze uvedené parcely RD č. 9 – 15 (potažmo RD č. 1), ale zároveň i parcely přiléhající k řešenému území na jeho západní straně, tj. parcely číslo 6, 7 a 8/2 dle číslování v katastru nemovitostí (uvedené parcely jsou zastavitelné a případná zástavba i na těchto parcelách žádoucí). Režim smíšeného provozu (zklidněné obytné zóny) pro tuto komunikaci považujeme za vhodný, vzhledem k tomu, že obsluhuje pouze přiléhající parcely, tranzitní doprava tudy projíždět nebude a komunikace koncepčně navazuje na přilehlý veřejný prostor – park. Předložené řešení podle našeho názoru přispívá k hierarchizaci uliční sítě v daném území, v rámci kterého je „páteřní komunikace“ klasifikována jako typ C, zatímco zklidněná komunikace severně od parku jako typ D. Délku předmětné komunikace považujeme za standardní a pokládáme ji za způsobilou splnit v navazujících stupních PD požadavky vyplývající z příslušných norem.

Splnění dalších podmínek uvedených ve vyjádření týkajících se normových požadavků bude doloženo v dalších fázích projektových dokumentací.

Úprava návrhu ÚS na základě vyjádření správce VaK sítě Vodárenská a.s.

Dle požadavku správce vodovodní sítě bylo v 1. etapě doplněno zaokrouhování nově navrženého vodovodu v jihozápadním cípu řešené lokality do stávajícího vodovodního řadu.