

ÚZEMNÍ STUDIE

rozvojová lokalita na severozápadním okraji obce Spešov

TEXTOVÁ ČÁST



KLIENT

OBEC SPEŠOV, Spešov 22, 679 02 Rájec Jestřebí

ARCHITEKT

petr goles

Ing. arch. Petr Goleš, autorizovaný architekt

Purkyňova 35a, 612 00 Brno, tel.: +420 608 130 679

www.petrgoles.cz

PROJEKTANTI

Ing. arch. Ivana Golešová

Ing. arch. Petr Goleš

DATUM

07 / 2016

ZÁZNAM O VYUŽITÍ	
Pořizovatel	
Oprávněná úřední osoba pořizovatele Jméno a příjmení :	
Podpis :	
Datum schválení využití územní studie :	
Otisk úředního razítka :	

OBSAH DOKUMENTACE:

GRAFICKÁ ČÁST

01 HLAVNÍ VÝKRES	1 : 1 000
02 KOORDINAČNÍ VÝKRES	1 : 1 000
03 ŠIRŠÍ VZTAHY	1 : 5 000

TEXTOVÁ ČÁST

Základní údaje	3
a) Vymezení řešeného území.....	6
b) Základní urbanistická koncepce, etapizace výstavby	6
c) Podmínky pro vymezení a využití pozemků.....	7
d) Podmínky pro umístění a napojení staveb veřejné infrastruktury	11
d)1. Dopravní infrastruktura, veřejná prostranství.....	11
d)2. Technická infrastruktura.....	13
e) Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu (například uliční a stavební čáry, podlažnost, výška staveb, objemy a tvary staveb, zastavitelnost pozemků).....	16
f) Podmínky ochrany kulturních a přírodních hodnot území.....	17
g) Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí	17
h) Údaje o splnění zadání.....	18
i) Definice pojmů.....	20
Příloha – Fotodokumentace	20

ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Popis současného stavu

Řešené území (dále též lokalita) se nachází na severozápadním okraji obce Spešov, v prostoru mezi hřbitovem a účelovou komunikací směřující ke koupališti. Řešené území je převážně svažité, nachází se na návrší nad obcí - ve východní části se mírně svažuje k východu, v západní části se svažuje mírně až příkře k západu. V současnosti je intenzivně zemědělsky využíváno – ve východní části lokality je orná půda, v západní části lokality je dle evidence KN trvalý travní porost, v současnosti je však zorněný. Využití lokality je omezeno z důvodu respektování ochranných pásem technické infrastruktury, dále viz kap. d)2.

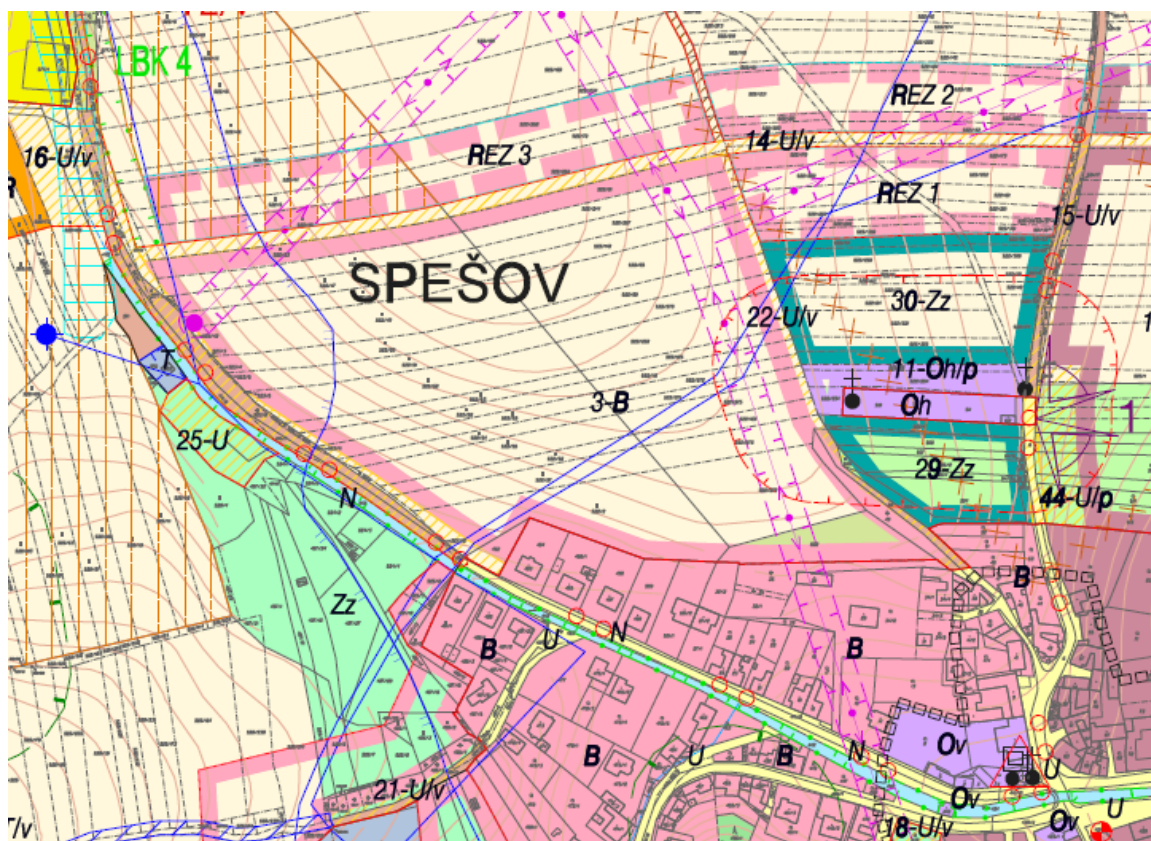
Vyhodnocení souladu řešeného území s územním plánem

Navržené využití řešeného území je v souladu s platným územním plánem Spešov (dále jen ÚP). Lokalita řešená územní studií je v ÚP určena pro bydlení, a to s ohledem na její klidovou polohu s výhledy do okolní krajiny, z dosahu negativních vlivů z dopravy a výroby. Lokalita je součástí zastavitelných ploch označených v ÚP ve výkrese základního členění jako Z1 a v hlavním výkrese jako plochy bydlení 3-B, plochy veřejných prostranství pro obsluhu území 14-U (severní okraj lokality), plochy veřejných prostranství pro obsluhu území 22-U (východní okraj lokality), plochy veřejných prostranství pro obsluhu území 16-U (západní okraj lokality) a plochy veřejných prostranství pro odpočinkovou plochu 25-U (západní okraj lokality). V ÚP byly tyto zastavitelné plochy zařazeny do ploch, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování - pro řešení plochy bydlení 3-B byly v ÚP stanoveny tyto podmínky:

- řešit lokalitu pro výstavbu rodinných domů
 - obsluhu dopravní a technickou infrastrukturou řešit z ploch veřejných prostranství, navržených podél západního (16-U), severního (14-U a východního (22-U)) okraje plochy
 - nutno plnit podmínky ochranných pásem (vn, vodovod)
 - střet s OP vodního zdroje řešit v navazujících řízeních
 - v lokalitě, příp. v její blízkosti, vymezit místo pro tříděný odpad
- prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu
- výšková regulace zástavby – 1 NP s možností podkroví (jedná se o exponovanou polohu nad obcí), 2 NP v případě, že objekt nebude negativní dominantou a nebude narušovat obraz sídla a krajiny
 - respektovat pietní pásmo hřbitova, viz. podmínky ochrany, ochrana piety hřbitova

Podmínky definované v ÚP jsou respektovány, dále viz kap. c), e), f).

Výřez z ÚP Spešov (Koordinační výkres)

**Vazby řešeného území na navazující území**

Umístění řešeného území (lokality) v rámci obce Spešov je v grafické části zobrazeno ve výkresu (schématu) č. 3 Širší vztahy.

Lokalita se nachází na severozápadním okraji obce. Jižním okrajem lokalita navazuje na zastavěné území sestávající z převážně samostatně stojících jednopodlažních rodinných domů obklopených zahradami. Podél západního okraje lokality protéká Spešovský potok podél něhož je vymezen lokální biokoridor. V souběhu s potokem prochází účelová komunikace (polní cesta) sloužící pro obsluhu koupaliště a krajiny. V trase polní cesty je v ÚP navržena hlavní příjezdová komunikace pro obsluhu řešené lokality. Severní a východní okraj lokality navazuje na krajinu. Východně od lokality se nachází hřbitov. Podél severního okraje lokality jsou v ÚP vymezeny plochy územních rezerv pro bydlení (REZ 3) a plocha protierozních opatření; podél východního okraje lokality plochy územních rezerv pro bydlení (REZ 1), plochy sídelní zeleně – zeleň zahrad (29-Zz, 30-Zz) a plocha pro občanské vybavení – veřejná pohřebiště (11-Oh) pro rozšíření hřbitova – plochy jsou územní studii respektovány.

Řešené území je situováno v dostupnosti centra obce, tedy i obecního úřadu a v dosahu zastávky veřejné dopravy. Do mateřské a základní školy jsou děti vozeny – nejbližší MŠ je v Ráječku; základní školy jsou v Blansku, a v Rájci Jestřebí.

Na hlavní komunikační systém je Spešov napojen silnicí II/374 a silnicí III/37435, které propojují obec s městem Blanskem (východním směrem) a s městem Rájec Jestřebí (západním směrem). Řešené území je se silnicí III. třídy spojené místní komunikací. Autobusová linka zajišťuje spojení do Blanska, kde je možno přestoupit na další autobusové spoje a vlak. Účelovou komunikací lemující západní okraj řešeného území prochází v ÚP navržená trasa pro pěší a cyklisty.

Obec je zásobována pitnou vodou ze skupinového vodovodu Blansko, nejbližší vodovodní řad je trasován v místní komunikaci při jihozápadním okraji řešeného území.

V obci je vybudovaná splašková kanalizace, odpadní vody jsou odváděny na čistírnu odpadních vod do Blanska. Nejbližší kanalizace je trasována v místní komunikaci při jihozápadním okraji řešeného území.

Obec je zásobována elektrickou energií z rozvodny 110/22 kV Blansko z nadzemního vedení s napětím 22 kV, které prochází západní částí řešeného území. Z tohoto vedení jsou nadzemními přípojkami napojeny jednotlivé sloupové trafostanice 22/0,4 kV. Nejbližší trafostanice se nachází při západním okraji řešeného území.

Od jihu k severu prochází katastrálním území Spešova trasa VTL plynovodu DN 200, PN 40. STL plynovod přivádí zemní plyn z VTL regulační stanice v Dolní Lhotě do zastavěného území; NTL plynovod rozvádí zemní plyn po zastavěném území. Nejbližší NTL plynovod je trasován v místní komunikaci při jihozápadním okraji řešeného území.

Podklady využité při řešení

Územně plánovací dokumentace, územně plánovací podklady

- Územní plán Spešov – zpracovatel Urbanistické středisko Brno, spol. s r.o. (2010)
- ÚAP SO ORP Blansko (2014)

Mapové podklady

Byl zaměřen polohopis a výškopis prostoru dle zadání a blízkého okolí. Byla vyhotovena účelová mapa zobrazující skutečný stav objektů v terénu doplněná o zakres aktuální katastrální mapy a zakres inženýrských sítí převzatých z GIS jednotlivých správců (zhotovitel Ing. Přemysl Pích, 01/2016).

Ostatní podklady

- poznatky zjištěné vlastním průzkumem terénu
- poznatky zjištěné konzultací na pracovních jednáních s obcí
- poznatky zjištěné konzultací na pracovních jednáních se správcí sítí TI - řešení viz kap. d)2.
- fotodokumentace

a) VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

V grafické části je zobrazeno ve výkrese 01 Hlavní výkres, 02 Koordinační výkres.

Řešené území je ze severní strany vymezeno pozemky zemědělské půdy a v ÚP navrženou rozvojovou plochou pro komunikací (14-U). Z východní strany je vymezeno pozemky zemědělské půdy a v ÚP navrženou rozvojovou plochou pro pěší propojení (22-U). Z jižní strany je lokalita vymezena rozhraním mezi pozemkem p.č. 36 a pozemkem p.č. 502; dále oplocením pozemků zahrad navazujících na obytnou zástavbu obestavující stávající místní komunikaci. Západní stranu lokality vymezuje Spešovský potok a pozemek zemědělské půdy za potokem navržený v ÚP pro setkávání a odpočinek (25-U).

Rozloha řešeného území je 6,95 hektarů.

Tabulka č. 1 - bilance pozemků

bilance kapacitních možností plochy	
Počet stavebních pozemků pro rodinné domy	max. 40*
Počet obyvatel (obložnost 2,4 os/1 byt)	cca 96*
Průměrná velikost stavebního pozemku	1130 m ²
Rozmezí velikosti stavebních pozemků	585 m ² – 1592 m ²
Výměra lokality	69 543 m ²

* číslo 40 udává max. počet RD v lokalitě a číslo 96 max. počet obyvatel v lokalitě a je použito pro výpočty kapacit technické infrastruktury a parkování návštěv (v ÚS je navrženo 38 rodinných domů což obnáší 91 obyvatel)

b) ZÁKLADNÍ URBANISTICKÁ KONCEPCE, ETAPIZACE VÝSTAVBY

Hlavním cílem územní studie (dále jen ÚS) je získat kvalifikovaný podklad pro rozhodování v předmětném území v souladu s přijatým řešením v územním plánu Spešov - návrh urbanistické koncepce s uspořádáním jednotlivých pozemků, prostorové uspořádání řešeného území, napojení na dopravní a technickou infrastrukturu.

Základní urbanistická koncepce - územní studie definuje základní urbanistickou koncepci řešeného území (lokality) takto:

- V ploše 3-B navržené územním plánem pro bydlení je navrženo 38 pozemků pro bydlení v rodinných domech (č. 01 – 38) koncipovaných podél páteřního pozemku veřejných prostranství (č. 52); doplněné pozemky zahrad (č. 61, 62). Pozemek č. 61 je vymezen jako zezeň zahrad z důvodu respektování majetkových vztahů – jedná se o zahradu patřící k pozemku s rodinným domem č.p. 34/2 a z důvodu nevhodného terénu pro stavbu rodinného domu (velký výškový rozdíl). Pozemek č. 62 je vymezen jako zezeň zahrad z důvodu respektování ochrany piety hřbitova stanovenou v platném ÚP (podmínky pro využití území v pietním pásmu hřbitova nepřipouští žádné stavby vyjma oplocení) a z důvodu respektování OP technické infrastruktury. Pozemek lze jako zahradu přiřadit ke stavebnímu pozemku č. 37 – jednalo by se o akceptovatelnou výjimku z v ÚP definované max. výměry stavebních pozemků (1600 m²).
- Územní studie v ploše 16-U, navržené územním plánem podél západního okraje lokality pro veřejné prostranství, řeší v návaznosti na stávající místní komunikaci pozemek veřejných prostranství (č. 51) pro hlavní příjezd do lokality. Veřejné prostranství dále pokračuje v rámci plochy pro bydlení 3-B, kterou rozčleňuje rozvětveným pozemkem veřejných prostranství (č. 52), který slouží pro obsluhu rodinných domů dopravní a technickou infrastrukturou a pohyb pěších. Součástí tohoto pozemku je hlavní páteřní komunikace ve tvaru písmene „U“, jejíž trasování bylo ovlivněno respektováním max. povoleného podélného sklonu komunikace tj. 8,33%. Páteřní veřejné prostranství je severní částí lokality propojeno pozemkem veřejných prostranství (č.54 - v ÚP plocha 14-U), která byla v platném ÚP navržena pro komunikační propojení podél severního okraje Spešova.

- V rámci pozemků veřejných prostranství (č.52, 53) je vyčleněno několik ploch pro setkávání a odpočinek - parčíků (v grafické části vymezeno překryvnou plochou), navržených pro relaxaci obyvatel lokality. Výměrou největší parčík je navržen na východním okraji lokality s využitím prostoru pietního pásma hřbitova neumožňujícího stavby rodinných domů, dále na severním okraji v nejvyšším bodě lokality s výhledy do krajiny; parčík navržený v jižní části lokality využívá zbytkové plochy podél pěšího propojení, které vymezuje jižní okraj lokality. Parčíky jsou vzájemně propojeny pozemky veřejných prostranství - v ploše 22-U, navržené územním plánem pro veřejné prostranství, je navrženo pěší propojení, které vymezuje východním okraji lokality a v širších souvislostech spojuje lokalitu se středem obce a s krajinou; součástí tohoto pozemku je pěší propojení vymezené podél stávajících plotů v jižní části lokality a směřující též do středu obce.

Celková výměra parčíků - **3092 m²** - odpovídá požadavku legislativy, kdy pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m²; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace (požadovaná výměra pozemků veřejných prostranství je v řešeném území při celkové výměře pozemků pro bydlení 4,3 ha – 2000 m², což požadovanou minimální výměru převyšuje).

Poznámka – plocha veřejných prostranství navržená k tomuto účelu v platném ÚP (25-U) nebyla k tomuto účelu využita. Důvodem je respektování vodního zdroje a jeho ochranného pásma nacházejícího se v ploše 25-U (při tvorbě ÚP nebyla existence vodního zdroje známa).

- V rámci pozemků veřejných prostranství jsou vyčleněny pásy (v grafické části vymezeno překryvnou plochou) v rámci nichž budou řešeny vjezdy na pozemky, parkování návštěv, vedení technické infrastruktury, zeleň,.....
- V ploše 14-U navržené územním plánem pro veřejné prostranství, je navržen pozemek veřejných prostranství (č. 54), který vymezuje severní okraji lokality. V širších souvislostech má být tímto pozemkem trasovaná komunikace, která umožní vzájemné propojení rozvojových ploch navržených na severovýchodním a severozápadním okraji obce a zaokruhování komunikací v případě havárie - tuto funkci může v severozápadní části obce převzít i hlavní páteřní komunikace navržená územní studií. ÚP předpokládá další funkci této komunikaci, a to obsluhu ploch bydlení vymezených v podobě územní rezervy.

Etapizace výstavby - je vymezena v grafické části. Lokalita bude řešena postupně od západního okraje směrem k východu, a to z hlavního nápojného bodu, kde končí místní komunikace a inženýrské sítě. V 1. etapě bude vybudována komunikace a vedení TI v pozemku veřejných prostranství směr koupaliště (č. 51) a část hlavní páteřní komunikace v pozemku veřejných prostranství (č. 52) a obestavěna rodinnými domy a příp. dle potřeby část severní komunikace (č. 54). 2. etapa výstavby bude řešena až do postupného zastavění lokality. Parčíky pro odpočinek a setkávání budou realizovány až ve 2. etapě. Obyvatelé z rodinných domů zrealizovaných v 1. etapě výstavby mohou do doby výstavby celé lokality relaxovat i na blízkém koupališti. Západní část lokality bude v případě pomalého naplnění nadále zemědělsky využívána.

c) PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ

Územní studie řeší lokalitu pro bydlení v rodinných domech, včetně její obsluhy dopravní a technickou infrastrukturou, a to převážně na pozemcích fyzických osob, v minimální míře na pozemcích ve vlastnictví obce.

Pozemky - řešené území je rozčleněno na pozemky (v grafické části jsou identifikovány číselným kódem):

- Pozemky pro bydlení v rodinných domech (č. 01 – 38) - pro výstavbu 38mi samostatně stojících rodinných domů v zahradách; výměra pozemků je proměnná, a to z důvodu nepravidelného tvaru řešeného území a snaze o respektování hranic stávajících parcel.
- Pozemky veřejných prostranství (č. 51, 52, 53, 54) – pro umístění obslužné komunikace, pěší dopravy, zeleně včetně stromů, parkování, vedení technické infrastruktury. V rámci pozemků veřejných prostranství budou vymezeny pěší propojení a plochy pro odpočinek a setkávání - parčíky, příp. dětské hřiště.
- Pozemky zeleně zahrad (č. 61, 62) – pro realizaci zahrad bez možnosti výstavby rodinných domů.

Tabulka č. 2 – využití, výměra a umístění pozemků

pozemek - identifikace	navržené využití pozemku	výměra pozemků v m ²	dotčené pozemky v k.ú. Spešov - parc. číslo
01	bydlení v rodinných domech	978	522/2, 522/57, 522/58
02	bydlení v rodinných domech	633	522/56, 522/54
03	bydlení v rodinných domech	759	522/55, 522/28, 522/53
04	bydlení v rodinných domech	1099	522/52, 522/51, 522/5
05	bydlení v rodinných domech	1055	522/50, 522/49, 522/12, 522/47
06	bydlení v rodinných domech	967	522/47, 522/12, 522/49, 522/50
07	bydlení v rodinných domech	993	522/51, 522/52
08	bydlení v rodinných domech	828	522/53, 522/28, 522/55
09	bydlení v rodinných domech	792	522/54, 522/56
10	bydlení v rodinných domech	735	522/58, 522/57, 522/2
11	bydlení v rodinných domech	1130	522/58, 522/56, 522/54
12	bydlení v rodinných domech	838	522/55, 522/28, 522/53
13	bydlení v rodinných domech	1201	522/52, 522/51
14	bydlení v rodinných domech	1556	522/49, 522/50
15	bydlení v rodinných domech	1124	522/12, 522/47
16	bydlení v rodinných domech	1493	522/30, 522/23
17	bydlení v rodinných domech	1422	522/23, 522/30
18	bydlení v rodinných domech	1202	522/47, 522/12
19	bydlení v rodinných domech	1563	522/49, 522/50
20	bydlení v rodinných domech	1148	522/51, 522/52
21	bydlení v rodinných domech	585	522/53, 522/28, 522/55
22	bydlení v rodinných domech	962	522/275, 522/271, 522/272, 522/116, 522/125
23	bydlení v rodinných domech	748	522/268
24	bydlení v rodinných domech	920	522/270, 522/60
25	bydlení v rodinných domech	1485	522/65, 522/148
26	bydlení v rodinných domech	1534	522/267, 522/244, 522/91
27	bydlení v rodinných domech	1347	522/91, 522/244, 522/267
28	bydlení v rodinných domech	1423	522/148, 522/65
29	bydlení v rodinných domech	900	522/60, 522/270
30	bydlení v rodinných domech	765	522/268
31	bydlení v rodinných domech	602	522/125, 522/116, 522/272, 522/271
32	bydlení v rodinných domech	1559	522/57, 522/2
33	bydlení v rodinných domech	1288	522/2
34	bydlení v rodinných domech	1495	522/279
35	bydlení v rodinných domech	1520	522/279
36	bydlení v rodinných domech	1592	522/278, 522/169, 522/275
37	bydlení v rodinných domech	1536	522/60, 522/65, 522/125, 522/268, 522/270
38	bydlení v rodinných domech	1244	522/148, 522/267, 522/244, 522/91
51	veřejná prostranství	4137	492, 441/8, 523/12, 441/9, 441/11, 522/48, 441/7, 442/1, 441/6, 523/8, 523/6, 522/57, 522/2, 522/58, 522/56, 522/54, 523/11, 522/55, 523/10, 522/28, 522/53, 523/9, 523/7, 522/52, 522/51, 523/5, 522/50, 523/4, 523/3, 522/42, 522/49, 522/12, 522/47, 522/38, 523/2, 522/30, 522/23, 522/36, 522/35, 523/1, 441/5

pozemek - identifikace	navržené využití pozemku	výměra pozemků v m ²	dotčené pozemky v k.ú. Spešov - parc. číslo
52	veřejná prostranství	9499	523/1, 441/5, 441/3, 522/35, 522/36, 522/46, 522/23, 522/30, 522/47, 522/12, 522/49, 522/50, 522/51, 522/52, 522/53, 522/28, 522/55, 522/54, 522/56, 522/58, 522/57, 522/2, 522/279, 522/278, 522/169, 522/275, 522/271, 522/272, 522/116, 522/125, 522/268, 522/270, 522/60, 522/65, 522/148, 522/267, 522/244, 522/91
53	veřejná prostranství	5180	492, 522/2, 522/279, 49, 50, 503, 505, 522/278, 522/169, 522/275, 522/271, 522/272, 522/116, 522/125, 522/268, 522/60, 522/270, 522/65, 522/148, 522/267, 522/244, 522/91
54	veřejná prostranství	2639	522/46, 522/264, 522/91
61	zeleň zahrad	2094	502
62	zeleň zahrad	940	522/272, 522/116, 522/125, 522/268
Pozemky 01 – 38 celkem		43 021	
Pozemky 01 – 38, 62 celkem		43 961	
Pozemky 51 – 54 celkem		21 455	
(z toho plochy pro odpočinek a setkávání – parčíky)		3 092	
Pozemky 61 – 62 celkem		3034	

PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ

Pozemky pro bydlení v rodinných domech – č. 01 – 38 (v ÚP vymezené jako plochy bydlení – B); pro pozemky platí v souladu s ÚP tyto podmínky využití (text kurzívou):

Hlavní využití:

Pozemky pro bydlení v rodinných domech.

Přípustné využití:

- *pozemky rodinných domů, související dopravní a technické infrastruktury, pozemky veřejných prostranství*
- *pozemky souvisejícího občanského vybavení*
- *pozemky sídelní zeleně (např. veřejná zeleň, zeleň zahrad, zeleň izolační)*

Nepřípustné využití:

- *činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí a pohodu bydlení, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně (např. budovy obchodního prodeje o výměře větší než 1000 m²)*

Podmíněně přípustné využití:

- *pozemky dalších staveb a zařízení (např. zázemí ke stavbě hlavní, stavba pro podnikatelskou činnost odpovídajících parametrů, veřejná a soukromá hřiště, dětská hřiště, bazény, přístřešky) v případě, že nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše*

Ochrana hodnot území

- *respektovat pietní pásmo hřbitova - v území do vzdálenosti 50 m od plochy stávajícího a navrženého hřbitova nebudou realizovány žádné stavby, s výjimkou oplocení.*

Na pozemku pro bydlení lze dále kromě stavby rodinného domu a výše uvedených doplňkových staveb situovat:

- doplňkové stavby související s pobytovou a užitkovou funkcí zahrad, např. pergola, altán, jezírko, skleník, sklad náradí, dílna ...
- zpevněné plochy - schodiště, terasy, rampy, pobytové schody, opěrné zdi,...
- oplocení, vstupní brány
- Respektovat ochranná pásma technické infrastruktury, viz kap. d)2.
- Respektovat podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, viz kap. e).
- Respektovat podmínky využití pietního pásma hřbitova, viz kap. f).

Pozemky veřejných prostranství – č. 51, 52, 53, 54 (v ÚP vymezené jako plochy veřejných prostranství – U); pro pozemky platí v souladu s ÚP tyto podmínky využití (text kurzívou):

Hlavní využití:

Plochy, které jsou přístupné každému bez omezení s výjimkou předzahrádek. Zprostředkovávají bezpečně přístupná veřejná prostranství v zastavěném území a zastavitelných plochách.

Přípustné využití:

- *návsi, chodníky, komunikace, s úpravami a mobiliářem reagujícím na intenzivní pohyb pěších*
- *odpočinkové plochy, dětská hřiště*
- *cyklistické trasy a stezky*
- *veřejná zeleň, izolační zeleň*
- *pozemky související dopravní a technické infrastruktury*

Nepřípustné využití:

- *činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně*

Podmíněně přípustné využití:

- *zahrady a předzahrádky v případě, že nenaruší obraz veřejného prostoru*

- Respektovat ochranná pásma technické infrastruktury, viz kap. d)2.
- Respektovat podmínky využití pietního pásma hřbitova, viz kap. f).

Pozemky zeleně zahrad – č. 61, 62 (v ÚP vymezené jako plochy sídelní zeleně – zeleň zahrad – Zz); pro pozemky platí tyto podmínky využití (text kurzívou):

Hlavní využití:

Plochy plní funkci doplňkově produkční a kompoziční – vytvářející přechod zástavby do krajiny.

Přípustné využití:

- *zahrady sloužících pro oddych a samozásobitelské hospodaření*
- *oplocení (u pozemku č. 62 zachovat přístup k vedení vodovodu)*

Nepřípustné využití:

- *činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně*

- Respektovat ochranná pásma technické infrastruktury, viz kap. d)2.
- Respektovat podmínky využití pietního pásma hřbitova, viz kap. f).

d) PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A NAPOJENÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

d)1. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA, VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

V grafické části je zobrazeno ve výkrese 01 Hlavní výkres, 02 Koordinační výkres.

SILNIČNÍ DOPRAVA

Způsob dopravního připojení lokality je v souladu s ÚP. Základem pro dopravní napojení řešeného území je plocha veřejných prostranství 16-U navržená v ÚP v trase stávající účelové komunikace směřující ke koupališti. Územní studie z tohoto návrhu vychází – komunikace pro hlavní příjezd do lokality je navržena v prodloužení stávající místní komunikace v prostoru mezi Spešovským potokem a navrženými pozemky pro bydlení. Tato komunikace (pozemek veřejných prostranství č. 51) procházející podél západní strany lokality, se na jejím severozápadním konci lomí a pokračuje navazující komunikací (pozemek veřejných prostranství 52) jako hlavní pátevní komunikace lokality ve tvaru písmene „U“. Pátevní komunikace se dále větví tak, aby byly obslouženy všechny stavební pozemky pro bydlení (01 – 38). Komunikace jsou zakončeny obratišti, a to i v severní části lokality. Důvodem je, že komunikace navržená v platném ÚP (plocha 14-U) pro propojení severního okraje obce (v ÚS pozemek veřejných prostranství č. 54), bude pravděpodobně řešena až v další etapě výstavby rodinných domů navržených v platném ÚP na severovýchodním okraji obce.

V rámci pozemku veřejných prostranství č. 51 o proměnné šířce (min. 10 m), je navržena obousměrná místní obslužná komunikace funkční skupiny C s návrhovou rychlostí 30 km/h. Tato komunikace je navržena v základním šířkovém uspořádání 2 jízdní pruhy šířky 3,00m (+ 2x vodící proužek 0,25m, tj. celkem 6,5m mezi obrubami). Trasování komunikace kopíruje stávající účelovou komunikaci ke koupališti včetně výškového řešení (podélný sklon běžně nepřekračuje 3,0%).

V rámci pozemku veřejných prostranství č. 52 o proměnné šířce (min. 10 m), je navržena obousměrná místní komunikace funkční skupiny D1 – obytná zóna – tj. zóna s převahou pobytové funkce s přímou obsluhou staveb, ve které je umožněn pohyb chodců, cyklistů a motorových vozidel a her dětí ve společném prostoru za stanovených podmínek provozu podle zvláštních předpisů. Návrhová rychlost komunikace je 20 km/h. Obytná zóna je dimenzována pro šířku dopravního prostoru 5,0m pro obousměrný provoz, což odpovídá šířce jízdního pruhu 2,50m (bez vodících proužků). Připojení obytné zóny bude řešeno jako zvýšená křižovatková plocha v souladu s TP 85 včetně řádného osvětlení vjezdu a příslušného svislého a vodorovného značení. Veškeré komunikace jsou dimenzovány tak, aby umožnily obsluhu přilehlých objektů osobními a nákladními automobily (zejména vozidel svozu odpadu a HZS). Trasování komunikace vychází z terénní konfigurace lokality tak, aby byl zajištěn (nebyl překročen) max. podélný sklon obytné zóny 8,33% (dle zásad vyhl. 398/2009 Sb. o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb). Mezi komunikací a oplocením je ponechán pruh o proměnné šířce - cca 2,5 m pro vybudování vjezdů na jednotlivé stavební pozemky, trasování technické infrastruktury, pro zeleň a pro parkování návštěv.

Zaoblení nároží křižovatek je standardně navrženo o poloměru minimálně 5 m, při průjezdu křižovatek nákladními vozidly se uvažuje s nadjetím vozidla do protisměru. Křižovatky jsou ve většině případů navrhovány s předností na hlavní komunikaci, případně s předností zprava, tomu odpovídají i rozhledové poměry.

V jihozápadní části řešeného území je v rámci pozemku veřejného prostranství č. 52 navržena účelová komunikace o podélném sklonu až 18% jako propojení na příjezdovou komunikaci z obce, trasování vedení TI a případně schodiště.

Stavební řešení obytné zóny musí umožňovat pohyb vozidel dopravní obsluhy (vozidla hasičského sboru, odvoz odpadků, stěhování) a možnost bezpečného míjení vozidla s chodcem. V každém místě obytné zóny musí být zaručen minimální průjezdný prostor šířky 3,50 m a výšky 4,20 m.

Prostor křižovatky bude řešen podrobnější dokumentací tak, aby byly - v souladu s příslušnými normami a technickými podmínkami - respektovány požadavky na dodržení rozhledových poměrů, což navržené pozemky veřejných prostranství kapacitně umožňují.

Stavební provedení připojení lokality na pozemní komunikaci musí splňovat podmínky zákona č. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích, vyhl. MDaS č. 104/1997 Sb., ČSN 736102 a ČSN 736110.

Konkrétní návrh uspořádání uličního prostoru bude součástí navazující projektové dokumentace. V rámci veřejných prostranství, zvláště v přímých úsecích se doporučuje řešit opatření pro regulaci rychlosti jízdy vozidel formou střídavých zelených, příp. parkovacích ploch.

STATICKÁ DOPRAVA

Bude řešeno podrobnější dokumentací. Pro řešení statické dopravy je závazná ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací, kde je specifikováno, že odstavná a parkovací stání u nových staveb musí být řešena jako součást stavby, nebo jako neoddělitelná část stavby a umístěna na pozemku stavby, a řídí se velikostí bytu (rodinného domu). Do 100 m² bytu (nebo zastavěného stavebního pozemku RD) 1 odstavné stání, nad 100 m² bytu (nebo zastavěného stavebního pozemku RD) 2 odstavná stání. Na 2 byty o jedné obytné místnosti připadá jedno stání.

Parkovací stání pro návštěvy – výpočet potřeby parkovacích stání bude v souladu s potřebami krátkodobého i dlouhodobého stání. Rozměrové uspořádání parkovacích ploch musí splňovat požadavky ČSN 736056. **V rámci veřejných prostranstvích budou navazující projektovou dokumentací navržena parkovací stání pro návštěvy.** Norma uvádí, že na 20 obyvatel rodinných domů je třeba počítat s 1 stáním v uličním prostoru (ve veřejném prostranství). Při předpokladu, že lze v lokalitě postavit max. 40 rodinných domů bude v lokalitě bydlet cca 96 obyvatel. To vyvolá vymezení 5ti parkovacích stání. V územní studii je v rámci navrženého pozemku veřejných prostranství (č. 52) podél oplocení navržen pruh o šířce cca 2,5 m (pro vjezdy na jednotlivé pozemky, pro trasování inženýrských sítí, zeleň a parkování) – v tomto prostoru bude parkovací stání pro návštěvy v podrobnější dokumentaci vymezeno při respektování ochranných pásem vodního zdroje, v rámci něhož nelze parkovací stání realizovat.

PĚŠÍ A CYKLISTICKÁ DOPRAVA

V lokalitě je uvažována obytná zóna, tj. komunikace se smíšeným provozem, která nemá vyhrazené plochy pro jednotlivé druhy dopravy – jedná se o společný prostor. Pro pěší provoz je tedy využíván celý dopravní prostor místní komunikace. Návrh obytné zóny musí respektovat vyhl. č. 398/2009 o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb. Zejména je nutno dbát na řešení vodicích linií, maximální výškové rozdíly 20 mm, maximální dovolený podélný sklon komunikace 8,33% (1:12) a maximální příčný sklon 2,0% (1:50).

Samostatné pěší propojení je navrženo podél jižního a východního okraje lokality (pozemek veřejných prostranství č. 53). Propojuje jednotlivé části řešeného území a navržené pozemky veřejné zeleně.

Značené cyklotrasy neprocházejí řešeným územím; západním okrajem lokality prochází cyklotrasa navržená v ÚP směřující ke koupališti a dále do krajiny. Při návrhu dopravního řešení západní části lokality je tedy nutno dbát na přístup pěších a cyklistů ke koupališti a do navazující krajiny.

HOSPODÁŘSKÁ DOPRAVA

Jednoduché pozemkové úpravy řeší novou účelovou komunikaci pro přístup k zemědělským pozemkům severně od lokality až za plochami územních rezerv pro bydlení (rovnoběžně s pozemkem veřejných prostranství č. 54).

d)2. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

V grafické části je zobrazeno ve výkrese 02 Koordinační výkres.

- Lokalita bude napojena na vodovodní systém obce, na stávající kanalizaci (zakončenou ČOV v Blansku), bude řešeno prodloužení vedení elektro.

ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

Obec je zásobována pitnou vodou ze skupinového vodovodu Blansko, který je zásoben zejména z několika samostatných jímacích území nacházejících se v k.ú. Spešov. Z vodojemu Spešov 2x500 m³ je gravitačně voda vedena do obce a samostatným řadem do vodojemu Bezručova 2x400 m³ v Blansku. Nejbližší stávající vodovodní řad je trasován v místní komunikaci zakončené při jihozápadním okraji řešeného území.

Jihovýchodním a severozápadním okrajem lokality prochází stávající vodovodní řad, který je respektován.

- Pitná voda pro zásobování lokality bude odebírána z vodovodního systému obce. Lokalita bude napojena ze stávajícího vodovodního řadu, a to v místě hlavního dopravního vstupu na jihozápadním okraji lokality.
- Navržené vodovodní řady jsou řešeny v rámci navržených pozemků veřejných prostranství.
- Vodoměrná šachta bude max. do 2,0 m od hranice pozemku jednotlivých parcel. Podrobné řešení dimenzí a dílčích popisů bude v dalším stupni projektové dokumentace.

Potřeba vody:

Vzhledem k předpokládanému vývoji a v souladu se směrnými čísly roční potřeby dle vyhlášky č. 120/2011 Sb. je uvažována specifická potřeba vody pro obyvatelstvo hodnotou $q_0 = 120 \text{ l/(os.d)}$ včetně vybavenosti a drobného podnikání. Velikost potřeby vody se může mírně měnit podle skutečného počtu bydlících obyvatel.

- specifická potřeba vody: 120 l/ob. den
- koeficient denní nerovnoměrnosti 1,5
- Předpokládaný počet obyvatel 96
- $Q_p = 96 \times 0,120 = 11,52 \text{ m}^3/\text{d}$
- $Q_m = 11,52 \times 1,5 = 17,28 \text{ m}^3/\text{d} = 0,2 \text{ l/s}$

Dimenze vodovodního řadu bude navržena tak, aby splňovala požadavky na převod požární vody. Umístění nadzemního hydrantu řešit v případě potřeby na pozemku veřejného prostranství mimo stavební pozemky.

Ochranná pásma

Návrh řešení lokality je omezen ochrannými pásmy vodovodu – lokalita je řešena tak, aby nebylo nutné vedení překládat a ochranná pásma byla respektována. Vodovodní řady jsou začleněny do navržených pozemků veřejných prostranství. Výjimkou je pozemek č. 62, kterým vodovody prochází. Využití pozemku je však řešeno tak, aby bylo OP vodovodů respektováno a aby byl zachován přístup k vodovodu v případě havárie či rekonstrukce – pozemek není vymezen pro stavbu RD, pouze pro zahradu; způsob přístupu k vedení bude řešen v podrobnější dokumentaci, např. rozebíratelný plot.

Návrh řešení lokality je omezen ochrannými pásmy vodních zdrojů, případná úprava rozsahu OP se v současnosti řeší. Studie pracuje s aktuálními údaji dle ÚAP 2014. Vodní zdroje mají stanoveny ochranná pásma 1. a 2.stupně vnitřní a vnější. Západní část řešeného území spadá do ochranného pásma 2.stupně vnitřní, zbytek řešeného území spadá do ochranného pásma 2.stupně vnější.

Pro výstavbu v ochranném pásmu vodního zdroje 2.stupně vnitřní platí tyto požadavky:

- Povolovat stavby, které nesouvisí s jímáním, čerpáním a úpravou vody vodního zdroje je možné jen v případě kladného hydrologického posudku.
- Používat pro zimní údržbu na místních komunikacích jen inertní posypový materiál.

- Nepřípustné je - na veřejných prostranstvích budovat parkoviště, vsakovat dešťové vody a přepravovat látky, které mohou ohrozit jakost podzemních vod; budovat domovní čistírny odpadních vod, vyjma žump; budovat studny, tepelná čerpadla apod.

ODKANALIZOVÁNÍ, SRÁŽKOVÉ A EXTRAVILÁNOVÉ VODY

V obci je vybudovaná splašková kanalizace, na kterou jsou napojeny jednotlivé nemovitosti. ČOV ve Spešově byla zrušena, odpadní vody jsou odváděny na čistírnu odpadních vod v Blansku.

- Odkanalizování splaškových vod řešeného území je navrženo do stávající kanalizační stoky, která je zakončena ve stávající komunikaci - v místě hlavního dopravního vstupu na jihozápadním okraji lokality.
- Jsou navrženy stoky splaškové kanalizace, které jsou trasovány v rámci navržených pozemků veřejných prostranství.
- Stavební pozemky budou napojeny na splaškovou kanalizaci přípojkami.
- Srážkové vody z jednotlivých pozemků RD budou využity a likvidovány přímo na jednotlivých pozemcích RD.
- Srážkové vody z veřejných prostranství budou zasakovány přímo v pozemcích veřejných prostranství (vyjma území v OP vodního zdroje vnitřním) a přebývající srážkové vody budou odvedeny navrženým kanalizačním řadem pro dešťovou kanalizaci do Spešovského potoka. Vyústění bude provedeno v dostatečné vzdálenosti směrem po proudu od stávajícího zdroje vody, tak aby nedošlo k ohrožení zdroje vody. V ochranném pásmu vodního zdroje 2.stupně vnitřním není možné vsakovat srážkové vody z veřejných prostranství - srážkové vody budou odvedeny navrženým kanalizačním řadem do Spešovského potoka.
- Extravilánové vody - podél severního okraje plochy (případně s využitím pozemku veřejných prostranství č. 54), bude v případě potřeby řešen odvodňovací (příp. zasakovací) příkop se zaústěním do navržené dešťové kanalizace (vyplyne až z navazující projektové dokumentace)

Výpočet množství odpadních vod:

- odpovídá cca potřebě vody, viz výše

ZÁSOBOVÁNÍ EL. ENERGIÍ

Spešov je zásobován elektrickou energií z rozvodny 110/22 kV Blansko z nadzemního vedení s napětím 22 kV, které prochází východní částí řešeného území. Z tohoto vedení jsou nadzemními přípojkami napojeny jednotlivé sloupové trafostanice 22/0,4 kV. Nejbližší trafostanice se nachází při severozápadním okraji řešeného území.

Základní údaje

Rozvodná soustava NN	3 PEN stř. 50 Hz, 400 V TN-C
Ochrana před úrazem el. proudem	samočinným odpojením od zdroje v soustavě TN-C
Předpokládaný kabel rozvodů NN	AYKY-J- 4x120mm ²

Předpokládaná bilance odběru elektrické energie:

V lokalitě lze situovat max. 40 objektů (rodinné domy), stupeň elektrizace „C“. Maximální soudobý příkon jednoho objektu dle ČSN 33 2130 ed.2 bude 11 kW

Součet pro lokalitu.....440 kW

Koeficient současnosti dle ČSN 33 2130 ed.2

pro skupinu o počtu 40.....0,33

Celkový předpokládaný příkon pro lokalitu.....145 kW

Elektrické vytápění jednoho objektu (tepelné ztráty).....8 kW

Součet pro lokalitu.....320 kW

Předpokládaná soudobost.....0,8

Celkový předpokládaný příkon vytápění pro lokalitu.....	256 kW
Elektrické příprava TUV jednoho objektu	2 kW
Součet pro lokalitu.....	80 kW
Předpokládaná soudobost.....	0,7
Celkový předpokládaný příkon vytápění pro lokalitu.....	56kW
Celková potřeba elektrické energie pro lokalitu.....	457 kW

Návrh řešení

- V 1. etapě výstavby bude na severozápadním okraji lokality (v rámci pozemku veřejných prostranství č. 52) zbudována nová kiosková trafostanice 22/0,4/0,231 kV o výkonu do 630 kVA, připojená kabelosvodem ze stávajícího venkovního vedení 22 kV. Z trafostanice bude do lokality položen nový kabelový rozvod NN. V rámci další etapy je možné využít tuto trafostanici nebo vybudovat další kioskovou trafostanici ve východní části lokality.
- Vedení bude provedeno jako okružní, uložené v pozemku veřejného prostranství po obou stranách navrhované komunikace a bude smyčkováno přes jednotlivé přípojkové skříně typu SS100 a SS200. Přípojkové skříně budou osazeny na hranicích pozemků mezi jednotlivými objekty a zabudovány do oplocení, z těchto skříní pak budou připojeny elektroměrové rozvaděče jednotlivých objektů, které budou rovněž osazeny v oplocení. Elektroměrové rozvaděče budou vybaveny jističem před elektroměrem 3x25A a dvoukanalovým přijímačem signálu HDO.

Ochranná pásma

Lokalita byla řešena s ohledem na respektování ochranných pásem nadzemního vedení VN – urbanistické řešení bylo navrženo tak, aby nebylo nutno řešit přeložky. Vedení VN procházející východní částí řešeného území je začleněno převážně do navržených pozemků veřejných prostranství. Výjimkou jsou pozemky pro bydlení č. 34, 35, kterými vedení prochází; OP VN zasahuje ve východní části řešeného území do pozemků pro bydlení č. 27, 28, 29, 30, 31, 34, 35, 36, 37, 38. Severozápadním okrajem řešeného území prochází nadzemní vedení VN, a to pozemky pro bydlení č. 05, 15, 16; OP VN zasahuje v této části řešeného území do pozemků pro bydlení č. 05, 15, 16.

Využití dotčených pozemků pro bydlení je v územní studii navrženo tak, aby bylo OP VN respektováno (zastavitelná část pozemků je vymezena tak, aby OP VN do ní nezasahovalo). V navazujících řízeních řešit s ohledem na zachování přístupu ke sloupům z veřejných prostranství.

ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

Není klientem požadováno.

- Pro vytápění bude využívána el. energie, dřevo, příp. solární panely, tepelná čerpadla,...

SPOJE

- V rámci zadání se předpokládá napojení vzduchem na síť poskytovatele.

VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ

- V blízkosti nové trafostanice bude umístěn typový rozvaděč veřejného osvětlení, který bude napájen samostatným vývodem z této stanice. Svítidla VO budou umístěna na parkových sloupech a připojena z tohoto rozvaděče pomocí nového vedení VO, které bude trasováno v navržených pozemcích veřejných prostranství v souběhu s vedením NN.

NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

- Stávající systém nakládání s odpady v obci včetně odpadu nebezpečného bude rozšířen i na řešené území.
- Rodinné domy – každý objekt bude mít svoji nádobu umístěnou na vlastním pozemku.
- Při vstupu do lokality jsou v rámci navrženého veřejného prostranství č. 51 umístěno sběrné místo pro kontejnery na tříděný odpad. V případě potřeby lze v rámci navržených pozemků veřejných prostranství toto umístění změnit.

e) PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB, VČETNĚ PODMÍNEK OCHRANY NAVRŽENÉHO CHARAKTERU ÚZEMÍ, ZEJMÉNA OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU (NAPŘÍKLAD ULIČNÍ A STAVEBNÍ ČÁRY, PODLAŽNOST, VÝŠKA STAVEB, OBJEMY A TVARY STAVEB, ZASTAVITELNOST POZEMKŮ)

V grafické části je zobrazeno ve výkrese 01 Hlavní výkres, 02 Koordinační výkres.

Pozemky bydlení v rodinných domech (01 – 38)

Při vymezení stavebních pozemků určených k výstavbě rodinných domů jsou v maximální míře respektovány stávající hranice parcel dle katastru nemovitostí. Navržené dělení pozemků stavebních parcel pro bydlení není v územní studii stanoveno závazně, je pouze směrné a slouží zejména ke stanovení optimální hustoty zastavění. Pokud však bude v praxi vlastníky pozemků požadováno jiné dělení parcel, než je navrženo v ÚS, je nutno zajistit dodržení v ÚP stanoveného rozmezí výměry, a to min. 300 m² / 1RD a max. 1600 m² /1RD.

Umístění staveb na pozemcích

Zastavitelná část pozemku, umístění stavby na pozemku - zastavitelná část pozemku je vymezena tak, aby byla co nejbližší vazba na navrženou obslužnou komunikaci a technickou infrastrukturu a současně aby bylo možno pohodlně najet do garáže a aby byla zachována intimita prostředí přiléhajících zahrad ve vztahu ke stávající a navržené zástavbě rodinných domů.

- umístění **hlavní stavby** - zastavitelná část pozemku je určena pro umístění **hlavní stavby a doplňkové stavby** - je vymezena **stavební čarou a stavební hranicí**, které zastavitelnou část pozemku vymezují od zbývající části pozemku tvořené zejména zahradou
- umístění **doplňkové stavby** – tyto stavby mohou být umístěny i mimo zastavitelnou část pozemku, ne však v prostoru mezi stavební čarou a veřejným prostranstvím

Intenzita využití stavebních pozemků - jedná se o optimální využití stavebního pozemku, které je vyjádřeno těmito indexy:

- index zastavění – je stanoven max. 25% (v souladu s ÚP)
- index zeleně – je stanoven min. 40 %
- index zpevněných ploch - je stanoven max. 35%,

Stavební forma

- doporučují se stavby tvarově jednoduché s využitím zejména pravoúhlých forem, s možným půdorysným vychýlením z důvodu respektování tvaru pozemku (stavební pozemky nejsou pravoúhlé)
- doplňkové stavby mohou být přístavbou hlavní stavby, nebo samostatně stojící

Stavební čára – určuje polohu **hlavní stavby** v rámci pozemku – tj. hlavního objemu stavby rodinného domu - vůči veřejnému prostranství - uličnímu prostoru.

- hlavní stavby nemohou překročit stavební čáru směrem k veřejnému prostranství, avšak nemusí být umístěny na stavební čáře – mohou ustupovat do pozemku směrem do zahrady
- před stavební čáru mohou vystupovat římsy, nebo jiné konstrukce, které jsou součástí hlavního objemu stavby; výjimečně garáže za podmínky umožnění plynulého vjezdu do garáže
- zbývající doplňkové stavby, mohou od stavební čáry ustupovat; nesmí před stavební čáru předstupovat
- stavební čára je v grafické části vymezena ve vzdálenosti min. 5 m od pozemku veřejného prostranství, v případě nepříznivých podmínek (např. nepříznivého sklonu terénu, nepříznivých podmínek pro zakládání stavby) lze tuto vzdálenost zmenšit za podmínky, že zmenšení bude uplatněno na celou dotčenou uliční frontu a za podmínky umožnění plynulého vjezdu do garáže

Stavební hranice – určuje maximální možnost zastavění pozemku vůči okolní zástavbě a vůči navazující zahradě **hlavní stavbou**.

- stavební hranice je vymezena vůči sousedním navrženým rodinným domům tak, aby byl mezi rodinnými domy ponechán prostor min. 7 m a byla dodržena minimální vzdálenost hlavní stavby od společné hranice pozemků 3 m

Výška staveb

- hlavní stavby – v souladu s platným ÚP je navržena zástavba 1 nadzemní podlaží s možností podkroví; nebo 2 nadzemní podlaží v případě, že objekt nebude negativní dominantou a nebude narušovat obraz sídla a krajiny
- doplňkové stavby - je uvažována jednopodlažní zástavba bez možnosti podkroví (důvodem je exponovaná poloha lokality na okraji obce při přechodu do krajiny)

Podsklepení objektů

- podsklepení objektů bude vycházet z konkrétních základových poměrů v dané lokalitě, v OP vodního zdroje je nutno prokázat možnost podsklepení vrtem

Tvar a sklon střech

- tvar a sklon střech - v případě sklonitých střech se doporučují střechy sedlové symetrické, příp. pultové o sklonu v rozmezí 35 až 45 stupňů

Oplocení

- poloha oplocení ve vztahu k veřejnému prostranství je na uliční čáře (uliční čára není vyznačena graficky), tj. na rozhraní pozemků pro bydlení v rodinných domech a pozemků veřejných prostranství
- výška plotu nepřesáhne 1,6 m

Hlavní vstupy a vjezdy

- pro realizaci vstupů a vjezdů na pozemky je v rámci navrženého pozemku veřejného prostranství vymezen pás o šířce cca 2,5 m; konkrétní poloha vstupů a vjezdů bude řešena podrobnější dokumentací

f) PODMÍNKY OCHRANY KULTURNÍCH A PŘÍRODNÍCH HODNOT ÚZEMÍ

V grafické části, výkres 01 – Hlavní výkres, 02 Koordinační výkres.

V řešeném území ani v jeho blízkosti se nenacházejí kulturní a přírodní hodnoty chráněné legislativně.

V řešeném území budou respektovány podmínky definované pro zachování piety hřbitova:

- v území do vzdálenosti 50 m od plochy stávajícího a navrženého hřbitova nebudou realizovány žádné stavby, s výjimkou oplocení – platí pro pozemky č. 34, 35, 36, 37, 62

g) PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

Řešené území se nachází z dosahu negativních vlivů narušujících životní prostředí.

Stavební pozemky budou napojeny na veřejný vodovod, odkanalizovány s napojením na veřejnou kanalizaci a ČOV, způsob vytápění a ohřevu teplé vody bude řešen elektřinou, příp. alternativními zdroji (tepelná čerpadla, solární panely).

h) ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ

Textová část územní studie

a) vymezení řešeného území

Řešené území je vymezeno v souladu se zadáním. Požadavek, aby součástí řešení územní studie byla i plocha veřejných prostranství pro odpočinkovou plochu 25-U, nebyl akceptován. Z důvodu respektování vodního zdroje a jeho ochranného pásma I. stupně byla odpočinková plocha nahrazena několika plochami pro odpočinek a setkávání vymezenými v rámci lokality, viz kap. b).

b) koncepce rozvoje území, ochrana a rozvoj jeho hodnot, urbanistická koncepce a koncepce uspořádání krajiny

ÚS řeší obytnou strukturu tak, aby byla realizovatelná. Urbanistická koncepce řešení lokality byla ovlivněna snahou o max. respektování hranic parcel, požadavkem na respektování max. možného sklonu komunikací 8,33%, min. šířky komunikací 8 m a respektování ochranných pásem TI a pietního pásma hřbitova. V lokalitě lze situovat max. 40 rodinných domů (cca 96 obyvatel) s ohledem na respektování prostorového uspořádání navrženého v platném ÚP. Lokalita je doplněna plochami pro odpočinek a setkávání v rozsahu respektujícím platnou legislativu. Je vymezeno místo pro kontejnery na tříděný odpad.

Poznámka: V ÚS je vymezeno 38 pozemků pro RD (počet 40 je považován za maximum a je použitý pro výpočty kapacit technické infrastruktury a parkování návštěv).

c) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění

ÚS vytváří podmínky týkající se vsakování a nakládání s dešťovými vodami, a to definováním optimálního využití stavebního pozemku, které je vyjádřeno max. indexem zastavění a zpevněných ploch a min. indexem zeleně v souladu s legislativou tak, aby dešťové vody byly vsakovány v max. míře na pozemcích. Je navržena likvidace splaškových vod a odvedení dešťových vod z komunikací v kombinaci ze zasakováním. Územní studie respektuje širší vazby v území navržené územním plánem (plochy protierozních opatření, lokální ÚSES, plochy územních rezerv). Napojení lokality na dopravní a technickou infrastrukturu je řešeno prodloužením stávající komunikace a stávajících sítí TI. Hlavní dopravní obsluha včetně pěší prostupnosti území je řešena přes v ÚP navrhované plochy veřejných prostranství 16-U. Pro obsluhu pozemků rodinných domů jsou navrženy pozemky veřejných prostranství o kapacitě umožňující v podrobnější dokumentaci navrhnout komunikace (v šířkových parametrech v souladu s příslušnými normami) zajišťující i průjezdnost vozidel pro svoz komunálního odpadu a požární techniky; umožňující situování sítí technické infrastruktury a v podrobnější dokumentaci vymezení parkovací stání pro parkování návštěv, dále viz kap. d)1., d)2. Z důvodu respektování max. povoleného podélného sklonu komunikace 8,33%, byla změněna koncepce obsluhy řešeného území. Hlavní komunikace není řešena podél severního okraje lokality tak, jak bylo navrženo v územním plánu (plocha 14-U) – v ÚS hlavní páteřní komunikace z původního začátku trasy na severozápadním okraji lokality vychází, ale v oblouku se odpojuje a prochází ve tvaru písmene „U“ napříč lokalitou, kde se na jejím severovýchodním konci na plochu 14-U zpět napojuje.

Poznámka: V místě odpojení na severozápadním okraji lokality se páteřní komunikace odpojuje ostrým obloukem, který cca o 5 m přesahuje z plochy veřejných prostranství 25-U a 14-U, navržených v ÚP - důvodem je respektování trasy vodovodu, jehož přeložení by bylo neúměrně nákladné.

Po prověření a jednání se správci sítí technické infrastruktury byly vedení (vodovod, VN) procházející řešeným územím respektovány, přeložky nebyly navrženy.

d) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

Pro plochy bydlení B je stanovena intenzita využití pozemků min. 300 m²/1RD, max. 1600 m²/1RD, což je v ÚS respektováno. Akceptovatelnou výjimkou je možné sloučení pozemku pro bydlení v rodinných domech (č. 37) s pozemkem pro zahradu (č. 62), a to z důvodu respektování OP technické infrastruktury a podmínek výstavby v pietním pásmu hřbitova.

Jsou respektovány podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití, definované v platném ÚP pro Plochy bydlení – B, Plochy veřejných prostranství – U. V územní studii jsou podmínky pro vymezené Pozemky pro bydlení v rodinných domech a Pozemky veřejných prostranství upraveny s ohledem na polohu lokality v rámci obce.

U pozemků pro bydlení v rodinných domech je konkretizováno hlavní využití (rodinné domy); přípustné a podmíněně přípustné využití je upřesněno a doplněno (podmínky, které se netýkají řešeného území, byly vypuštěny) a podmínky využití jsou dále rozvedeny s ohledem na podrobnější řešení.

Je respektováno a podrobněji upřesněno prostorové uspořádání z platného ÚP (stavební čára, stavební hranice, tvar a sklon střech, max. index zastavění a zpevněných ploch, min. index zeleně,....).

Z ohledem na svažité terén není výška zástavby více konkretizována nad rámec ÚP – bude řešeno až podrobnější dokumentací.

e) návrh ploch pro případné vymezení veřejně prospěšných staveb v ÚPD a veřejně prospěšných opatření pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, včetně odůvodnění

Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit z platného ÚP jsou v ÚS respektována, nové nejsou vymezeny.

g) pokud je to účelné, vymezení vazeb a návrhu opatření v navazujícím území, včetně návrhu podmínek pro jeho prověření, včetně odůvodnění

Územní studie zohledňuje řešení vymezené v platném ÚP podél severního a západního okraje lokality, viz kap. Základní údaje, odst. Vazby řešeného území na navazující území.

h) stanovení pořadí změn v území (etapizace) včetně odůvodnění

ÚS stanovuje etapizaci výstavby, viz kap. b).

Grafická část územní studie**a) hlavní výkres**

Hlavní výkres je zpracován na podkladu katastrální mapy s vloženým zaměřením polohopisu a výškopisu v měřítku 1:1000 s identifikací jednotlivých pozemků - soupis pozemků zasahujících do řešeného území je uveden v textové části, kap. c). Výkres obsahuje urbanistickou koncepci, funkční a podrobnější prostorové uspořádání s tím, že výška staveb je uvedena pouze v textové části. Hlavní výkres je doplněn výstupními limity z platného ÚP. Návrhy pro vymezení veřejně prospěšných staveb nebo opatření nad rámec platného ÚP nejsou řešeny.

b) koordinační výkres

Koordinační výkres vychází z hlavního výkresu a je doplněný o limity vč. nositelů limitů a jevy dle ÚAP 2014 poskytnuté MěÚ Blansko.

Textová část územní studie

Vodítkem pro obsah textové části byla příloha č. 11 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. (obsah regulačního plánu – textová část).

i) DEFINICE POJMŮ

Pro potřeby ÚS byly vymezeny tyto pojmy:

Doplňková stavba – tvoří příslušenství ke stavbě hlavní nebo doplňuje užívání pozemku; není určena k hlavnímu využití pozemku, např. garáž, přístřešek, pergola, altán, skleník, sklad nářadí, dílna, bazén, stavba pro podnikatelskou činnost.

Hlavní stavba - objemově dominantní stavba na pozemku sloužící k hlavnímu využití pozemku - stavba rodinného domu.

Index zastavění - udává se v %, je dán podílem celkové zastavěné plochy nadzemními stavbami (hlavní stavbou, doplňkovými stavbami) k celkové ploše stavebního pozemku.

Index zeleně - udává se v %, je dán podílem zeleně k celkové ploše stavebního pozemku v %. Index zeleně 40% znamená, že na plochy zastavěné nadzemními stavbami vč. ploch zpevněných zbývá max. 60% z celkové plochy stavebního pozemku.

Index zpevněných ploch - udává se v %, je dán podílem zpevněných ploch k celkové ploše stavebního pozemku v %.

Pozemek – pozemkem jsou myšleny jednotlivé pozemky - pozemky pro bydlení v rodinných domech, pozemky veřejných prostranství.

RD – rodinný dům

Stavební pozemek – stavebním pozemkem jsou v této územní studii myšleny jednotlivé stavební pozemky pro bydlení v rodinných domech.

Stavby – pojmem stavby myšleny hlavní stavby a doplňkové stavby.

Uliční prostor – je tvořen pozemky veřejných prostranství, jimiž procházejí obslužné komunikace. Je vymezen ploty pozemků rodinných domů.

ÚP – územní plán

ÚS – územní studie

TI – technická infrastruktura

Zpevněná plocha – části pozemků, kde jsou provedeny zpevněné povrchy (např. asfaltové, betonové,...). Součástí zpevněných ploch jsou vjezdy, chodníky, odstavná a parkovací stání, terasy, schodiště apod. Za zpevněnou plochu není považována ta část pozemku, která je zpevněna snadno rozebíratelným povrchem (např. dlažba uložená bez podloží nebo v podloží z písku), nebo je zpevněna rozprostřením materiálu a příp. zhutněním (šterku, drtě), umožňující vsakování.

PŘÍLOHA – FOTODOKUMENTACE



POHLED NA ZÁPADNÍ ČÁST LOKALITY OD SEVEROZÁPADU Z ÚČELOVÉ KOMUNIKACE SMĚŘUJÍCÍ KE KOUPALIŠTI



POHLED NA ZÁPADNÍ ČÁST LOKALITY OD JIHU, V POZADÍ AREÁL KOUPALIŠTĚ



POHLED OD JIHU NA VÝCHODNÍ ČÁST LOKALITY SVAŽUJÍCÍ SE K VÝCHODU



POHLED OD SEVERU NA ZÁPADNÍ ČÁST LOKALITY SVAŽUJÍCÍ SE K ZÁPADU