

OBSAH PRŮVODNÍ ZPRÁVY

1. Vymezení řešeného území	2
2. Koncepce řešení	2
2.1 Urbanistická a architektonická koncepce	2
2.1.1 Bydlení	2
2.1.2 Veřejná prostranství	2
2.2 Koncepce veřejné infrastruktury	3
2.2.1 Doprava	3
2.2.2 Zásobování vodou	3
2.2.3 Odkanalizování	3
2.2.4 Zásobování el. energií, elektronická komunikační zařízení.	3
2.2.5 Zásobování plynem	3
2.2.6 Veřejná zeleň	3
3. Podmínky využití území	4
3.1 Podmínky pro vymezení a využití pozemků a podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí	4
3.1.1 Pozemky staveb pro bydlení Bs (rodinné domy)	4
3.1.2 Pozemky veřejných prostranství Qu (uliční prostory)	4
3.1.3 Pozemky veřejných prostranství Qr (rekreační plochy)	4
3.2 Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb vč. podmínek ochrany hodnot a charakteru území	4
3.2.1 Použité pojmy	4
3.2.2 Stavby na pozemcích Bs	5
3.2.3 Stavby veřejné infrastruktury	6
3.2.3.1 Stavby pro dopravní infrastrukturu	6
3.2.3.2 Stavby pro technickou infrastrukturu	6
3.2.3.3 Nakládání s odpady	6
3.2.4 Veřejná zeleň	6
3.2.5 Ochrana hodnot v území	6

1. Vymezení řešeného území

Území řešené územní studií se nachází na jižním okraji obce východně od silnice směrem na Petrovice. V současné době je území využíváno k zemědělské činnosti. Na části plochy se nachází hřiště.

Jedná se o část zastavitelné plochy Z-VI a plochu přestavby P-I. Konkrétně jde o návrhovou plochu smíšenou obytnou Bs8.

Pozemky jsou dopravně napojitelné na silnici III. třídy směrem na Petrovice (prostřednictvím stávající místní komunikace) a síť místních komunikací a účelových cest v obci.

Celé řešené území je v grafické části dokumentováno v měř. 1:1000 a 1:5000.

Hranice řešeného území byla oproti vyznačení v územním plánu upřesněna. Řešené území bylo rozšířeno severním směrem o stávající místní komunikaci a veřejný prostor. Důvodem je skutečnost, že zmíněná část území bezprostředně provozně souvisí s plochou vymezenou územním plánem jako Bs8. V tomto rozšířeném území se jedná pouze o pozemky vlastněné zadavatelem, tedy obcí Žďár.

Celková plocha řešeného území je 1,874 ha.

2. Koncepce řešení

Návrh reaguje na členění stávajícího navazujícího území severně od řešené plochy. Cestní síť je navržena tak, aby celé území mohlo být obslouženo a aby se zachovala, případně zvýšila, prostupnost tohoto území. V lokalitě jsou navrženy dvě nové ulice. Zbývající část zástavby je obsloužena stávající místní komunikací na východním okraji řešeného území. Stávající limity v území jsou respektovány s výjimkou nadzemního vedení VN, které je zrušeno a odkloněno mimo navrženou zástavbu a dále technických sítí procházejících východní částí řešeného území (vodovodní řady, kanalizace), které jsou přeloženy do navrhovaného veřejného prostoru. Hlavní vodovodní řad, který dál pokračuje na Petrovice, je ponechán a návrh parcelace je v tomto místě vodovodu podřízen tak, aby vodovodní řad vedl ve veřejně přístupné ploše.

Koncepce řešení umožňuje budoucí rozvoj obce směrem dále na Petrovice.

Etapizace výstavby

Etapizace výstavby, vzhledem k její malé rozloze, není navržena.

2.1 Urbanistická a architektonická koncepce

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

2.1.1 Bydlení

Návrh vytváří 2 nové, oboustranně obestavěné ulice. Další zástavba je navržena po jedné straně stávající místní komunikace směřující na obec Petrovice. Je zde navrženo celkem 18 pozemků (Bs) o velikosti 629 až 1222 m² pro umístění samostatně stojících rodinných domů. Jsou organizovány ve 4 blocích (Bs/1 – Bs/4).

2.1.2 Veřejná prostranství

Veřejná prostranství tvoří veškerý veřejný prostor sloužící k dopravě, umístění inženýrských sítí, výsadbě veřejné zeleně, k relaxaci obyvatel i případnému rekreačnímu či sportovnímu využití. Hlavním veřejným prostranstvím jsou uliční prostory (Qu), které mají smíšenou funkci – zde se nacházejí komunikace, inženýrské sítě, veřejná zeleň. Do pozemků veřejných prostranství Qu je rovněž zařazen koridor šířky 4m navrženy v místě vedení hlavního vodovodního řadu směřujícího na Petrovice. Tento koridor zároveň slouží jako pěší, případně účelová komunikace k přilehlým zahradám. Na severním

okraji území v návaznosti na stávající zástavbu je navrženo veřejné prostranství sloužící rekreaci (Qr). Šířka veřejného prostranství v uličním prostoru je 8,5m. Celková plocha veřejných prostranství Qr je 0,078 ha na 1,374 ha plochy pro bydlení.

2.2 Koncepce veřejné infrastruktury

2.2.1 Doprava

V řešeném území jsou navrženy komunikace, které budou sloužit pouze obsluze zástavby v tomto území. Vzhledem k tomu je možné veřejné prostory navrhovat jako obytné ulice. Díky nízké povolené rychlosti není nutné prostor výškově členit na jednotlivé jízdní pruhy, parkovací místa a chodník.

2.2.2 Zásobování vodou

Návrh zásobování území vodou respektuje řešení uvedené v platném územním plánu. Zásobovací řady budou napojeny na stávající rozvod v obci. Vedeny budou v koridorech veřejných prostranství. Stávající vodovodní řady, kromě hlavního, které zasahují do řešeného území, budou přeloženy do budoucího veřejného prostranství. Hlavní řada vedoucí směrem na Petrovice bude zachován ve stávající trase.

2.2.3 Odkanalizování

Odkanalizování řešeného území bude provedeno oddílnou kanalizací. Návrh odkanalizování respektuje řešení uvedené v platném územním plánu. Splašková kanalizace bude vedena v uličním prostoru gravitačně s napojením na obecní kanalizační systém. Konkrétní vedení kanalizace v řešeném území bude předmětem podrobnější dokumentace.

2.2.4 Zásobování el. energií, elektronická komunikační zařízení.

Lokalita bude napojena na stávající systém zásobování obce. Návrh respektuje řešení navržené ve vydaném územním plánu, kde pro novou zástavbu není navržena zahušťovací trafostanice, protože odběry v území lze zcela pokrýt ze stávající trafostanice TS2. Stávající vedení VN, které prochází řešeným územím, bude kabelizováno a přeloženo mimo lokalitu, a to podél silnice III/37365.

2.2.5 Zásobování plynem

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

2.2.6 Veřejná zeleň

Veřejná zeleň bude umístěna na pozemcích veřejných prostranství. Může být realizována ve formě alejí listnatých stromů v ulicích. V případě plochy veřejných prostranství určené k rekreaci bude zeleň řešena více formou parku. Je předpoklad, že její rekreační funkce bude posílena umístěním dětského hřiště a mobiliáře.

3. Podmínky využití území

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

3.1.1 Pozemky staveb pro bydlení Bs (rodinné domy)

Podmínky pro využití

Přípustné a obvyklé je bydlení v rodinných domech. Na každém pozemku budou zajištěna možnost parkování, resp. garážování minimálně dvou osobních automobilů.

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

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

3.1.2 Pozemky veřejných prostranství Qu (uliční prostory)

Podmínky pro využití

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

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

V případě všech ulic je nepřípustná obsluha provozoven a vjezd k provozovnám automobily o hmotnosti nad 3,5 t.

3.1.3 Pozemky veřejných prostranství Qr (rekreační plochy)

Podmínky pro využití

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

Podmíněně přípustné využití zahrnuje nezbytnou technickou vybavenost.

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

3.2.1 Použité pojmy

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

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

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

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

Nezastavitelná část pozemku je plocha vně zastavitelné části

3.2.2 Stavby na pozemcích Bs

Regulativy:

Stavební čáry, hranice:

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

Výška zástavby, tvar střech:

- objekty mohou mít pouze jedno nadzemní podlaží a obytné podkroví
- tvar střech u objektů musí být převážně šikmý – hlavní objem objektu musí mít sklonitou střechu o sklonu 30°- 42°, podružná část objektu, případně dvorní křídlo může mít také pultovou střechu.
- orientace zástavby nebude štítová vzhledem k průběhu stavební čáry

Forma zastavění, odstupy:

- otevřená zástavba – objekty s bočním odstupem – samostatně stojící objekty, případně dvojdomky
- odstup od hranice pozemku, pokud není určen stavební čarou či hranicí, musí být vždy minimálně 3,5 m při zachování vzdálenosti mezi objekty minimálně 7m (netýká se vztahu objektů v rámci dvojdomku)
- garáž musí být součástí objektu

Nezastavitelná část pozemku za stavební hranicí (zahrada):

zde je povolena výstavba těchto objektů:

- stavby o jednom nadzemním podlaží do 16 m² zastavěné plochy a do výšky cca 3m pro účely rekreační (altány) a pro účely zemědělské a chovatelské (sklad nářadí, stavby pro chovatelství)
- zimní zahrady o jednom nadzemním podlaží a skleníky do 16 m² a do cca 3 m výšky
- bazény do 20 m²

Oplocení:

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

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

- nejsou povoleny žádné stavby kromě otevřeného přístřešku u vstupu (zavěťří), který je konstrukčně propojen s objektem
- je doporučena výsadba listnatých druhů stromů

Doprava v klidu:

- stavebník zajistí 2 parkovací místa na vlastním pozemku

3.2.3 Stavby veřejné infrastruktury

3.2.3.1 Stavby pro dopravní infrastrukturu

Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání

Místní komunikace v ulicích jsou navrženy ve funkční skupině D1 - zklidněné se smíšeným provozem.

Komunikace v místě vodovodního řadu směr Petrovice (mezi zahradami) je navržena jako pojízdný chodník.

Souběžně se silnicí III/37365 je navržen chodník pro pěší.

3.2.3.2 Stavby pro technickou infrastrukturu

Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání

Navržený vodovod navazuje na stávající systém zásobování vodou. Rozvodná síť v celém území bude vedena vzhledem k uspořádání ulic a šířce veřejného prostranství jednostranně.

Řešené území bude odkanalizováno oddílnou kanalizací. Kanalizace bude vedena ve veřejném prostoru. Dešťová voda bude v maximální možné míře zachycována na pozemcích RD. V souladu s územním plánem je část kanalizační sítě vzhledem k terénní konfiguraci vedena souběžně s jižní hranicí řešeného území, mimo navrhované veřejné prostory.

Zásobování elektrickou energií navrhované lokality je na úrovni VN koncepčně řešeno v souladu s řešením v platném územním plánu obce. Rozvod NN bude řešen napojením na stávající síť kabelem ve veřejném prostoru.

Zásobování plynem je koncepčně řešeno v souladu s řešením v platném územním plánu obce. Zásobování bude řešeno vedením ve veřejném prostoru.

Napojení navrhované lokality na systém veřejného osvětlení je možné na stávající rozvody. Trasy rozvodů budou voleny v návaznosti na řešení veřejného prostoru, kde se předpokládá umístění lamp.

3.2.3.3 Nakládání s odpady

Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání

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

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

3.2.4 Veřejná zeleň

Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání

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

3.2.5 Ochrana hodnot v území

Návrh podmínek pro umístění a prostorové uspořádání staveb respektuje místní architektonické a urbanistické hodnoty stávající zástavby. Skutečnost, že se lokalita nachází v CHKO Moravský kras, byla zohledněna.