

**ÚZEMNÍ STUDIE
SKALIČKA, LOKALITA Z5**

TEXTOVÁ ČÁST



prosinec 2019

Objednatel:

Obec Skalička,
starosta obce Ing. Jiří Mráz,
Skalička č. p. 10,
666 03 Tišnov.

Pořizovatel:

Městský úřad Tišnov,
odbor územního plánování jako úřad územního plánování,
Ing. Alena Doležalová,
nám. Míru 111,
666 19 Tišnov.

Zpracovatel:

Doc. Ing. arch. Gabriel Kopáček, Dr.,
Keřová 23, 641 00 Brno,
IČO: 11 55 15 93,
číslo autorizace ČKA: 0858,
e-mail: kopacik@ko-sa.cz,
tel. +420 604 318 455,
<http://www.ko-sa.cz/>.

Urbanismus:

doc. Ing. arch. Gabriel Kopáček, Dr., tel. +420 604 318 455,
Ing. arch. Zdeňka Stražilová.

Kanalizace, vodovod, plynovod:

doc. Ing. Jaroslav Raclavský, Ph.D., tel. +420 723 403 626.

Elektrická energie, veřejné osvětlení, telekomunikace:

Ing. Jaroslav Opat, tel. +420 606 635 183.

Obsah textové části

A. ÚČEL ÚZEMÍ STUDIE.....	4
B. PODKLADY	4
C. ŠIRŠÍ VZTAHY, SOUČASNÝ STAV, LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ.....	4
D. URBANISTICKÝ NÁVRH	6
E. DOPRAVA	8
F. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA.....	9
F.1 ZÁSOBOVÁNÍ VODOU	9
F.2 DEŠŤOVÁ KANALIZACE.....	9
F.3 SPLAŠKOVÁ KANALIZACE	10
F.4 ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM	11
F.5 ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ.....	11
F.6 VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ.....	11
F.7 TELEKOMUNIKACE	12
G. PŘÍPRAVA VÝSTAVBY	12
H. ZÁVAZNÉ REGULATIVY.....	13
I. VYHODNOCENÍ SOULADU S OBECNĚ PLATNÝMI PŘEDPISY, ÚZEMNÍM PLÁNEM, STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ A ZADÁNÍM.....	14

Obsah grafické části

- 1 – URBANISTICKÝ NÁVRH (SITUACE M 1 : 1000) A PŘÍČNÝ ŘEZ KOMUNIKACÍ
 2, 3, 4 – VIZUALIZACE (ULIČNÍ POHLEDY)
 5, 6, 7, 8 – REFERENČNÍ PŘÍKLADY A NÁMĚTY ŘEŠENÍ

Další přílohy

Záznam z jednání, 19. 11. 2019, MěÚ Tišnov

A. ÚČEL ÚZEMÍ STUDIE

Pořízení územní studie bylo uloženo platným Územním plánem Skalička, účinným od 5. 3. 2016. V souladu s ustanovením § 30 stavebního zákona se předpokládá, že územní studie po schválení možnosti jejího využití a jejího vložení do evidence územně plánovací činnosti bude sloužit podle ustanovení § 25 jako podklad pro rozhodování v území. Účelem je prověření možnosti zástavby rozvojového území rodinnými domy a vytvoření rámcových pravidel a regulativů tak, aby bylo možno zkoordinovat zájmy jednotlivých vlastníků pozemků a definovat podmínky pro postupnou výstavbu.

Územní studie ve smyslu domluvy s orgánem územního plánování a s obcí (záznam z jednání viz v příloze) obsahuje zejména urbanistický návrh s vyznačením veřejných prostranství a potenciálních pozemků rodinných domů. Podrobnější rozpracování technické infrastruktury a případné projednání s dalšími dotčenými orgány či správci sítí se doporučuje potenciálnímu privátnímu investorovi v další etapě prací.

B. PODKLADY

1. Zadání Územní studie Skalička, lokalita Z 5 – MěÚ Tišnov.
2. Územní plán Skalička, vydaný formou opatření obecné povahy Zastupitelstvem obce Skalička v roce 2016, účinnost od 5. 3. 2016.
3. Územně analytické podklady ORP Tišnov, 4. úplná aktualizace, 2016.
4. Katastrální mapa ČR, ČÚZK – on line říjen 2019, <http://services.cuzk.cz/dgn/ku/>.
5. Územní studie Skalička, lokalita Z 5 – variantní koncept pro jednání s obcí a pořizovatelem. Kopáčík, listopad 2019.

C. ŠIRŠÍ VZTAHY, SOUČASNÝ STAV, LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Skalička, malá vesnička se 157 obyvateli a o rozloze 1,67 km², se nachází v okrese Brno venkov, cca 5 km vzdušnou čarou severovýchodně od Tišnova. Obec je pro silniční dopravu přístupná ze Všechovic krajskou silnicí III/37914, která ve Skaličce končí. Tato silnice vede údolím (cca 300 m n/m) mezi Paví horou (393 m n/m) na jihu a bezejmenným vrcholem (392 m n/m) na severu a tvoří osu obce – ulicovky. Z této centrální komunikace je obsloužena většina domů (viz mapku – obr. 1). Paralelně se silnicí ve vzdálenosti cca 100 až 150 m jižně teče potok Lubě, pod Tišnovem se vlévající do řeky Svatky.

Rozvojová lokalita pro výstavbu rodinných domů, v územním plánu zastavitelná plocha Z5 (převážně obytná funkce BR, v části též veřejné prostranství PV), se rozprostírá na jižním svahu, na severním okraji obce, ve výšce cca 305 až 326 m nad mořem. Je nezastavěná, využívána převážně jako orná půda pro zemědělské účely, ve východní části se nachází zanedbaný ovocný sad. Zastavitelná plocha je vymezená z jihu zahradami a hospodářskými

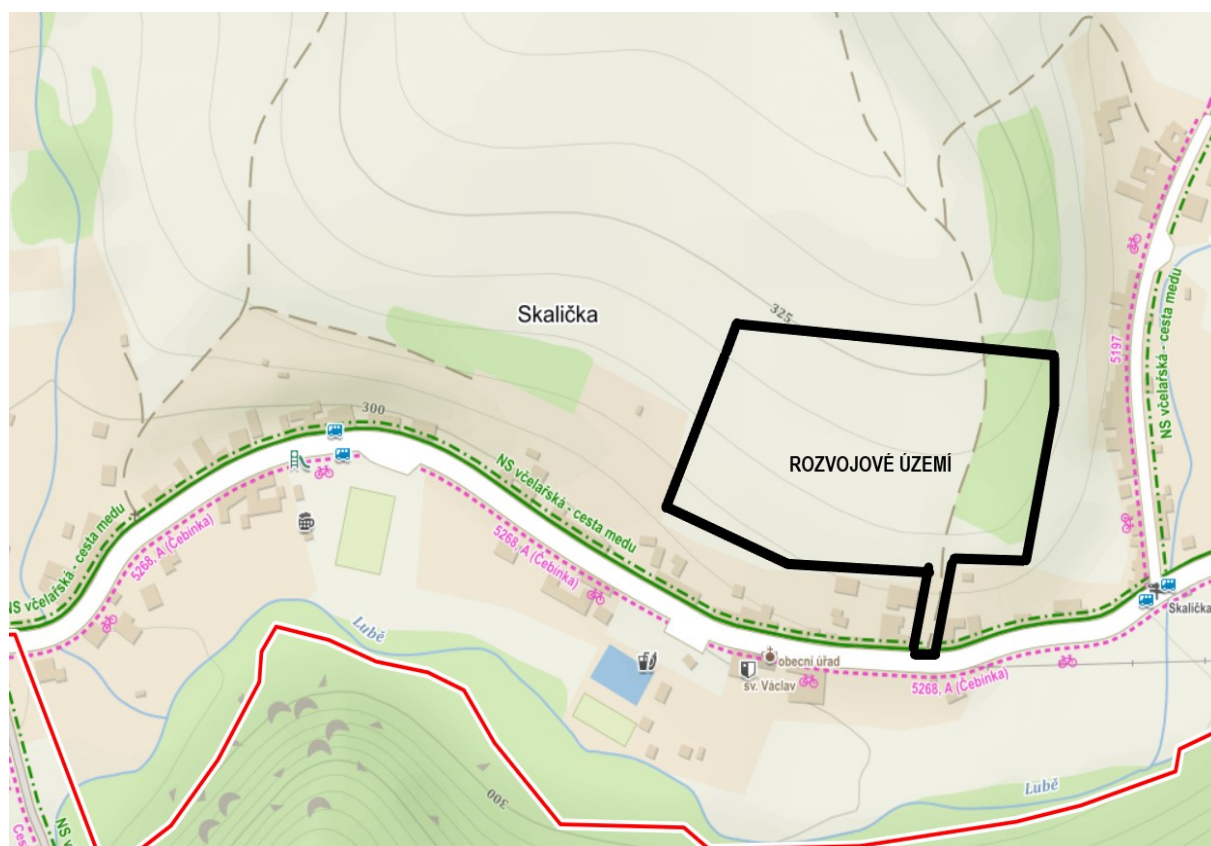
objekty původní venkovské rodinné zástavby (v územním plánu plocha BR), ze západu, severu a východu pak zemědělským půdním fondem, většinou ornou půdou, v části též zahradami (plochy NZ a Zz).

Dle územního plánu je předmětem studie kromě plochy Z5 také navazující plocha přestavby P2, vymezená pro řešení přístupu do rozvojové lokality.

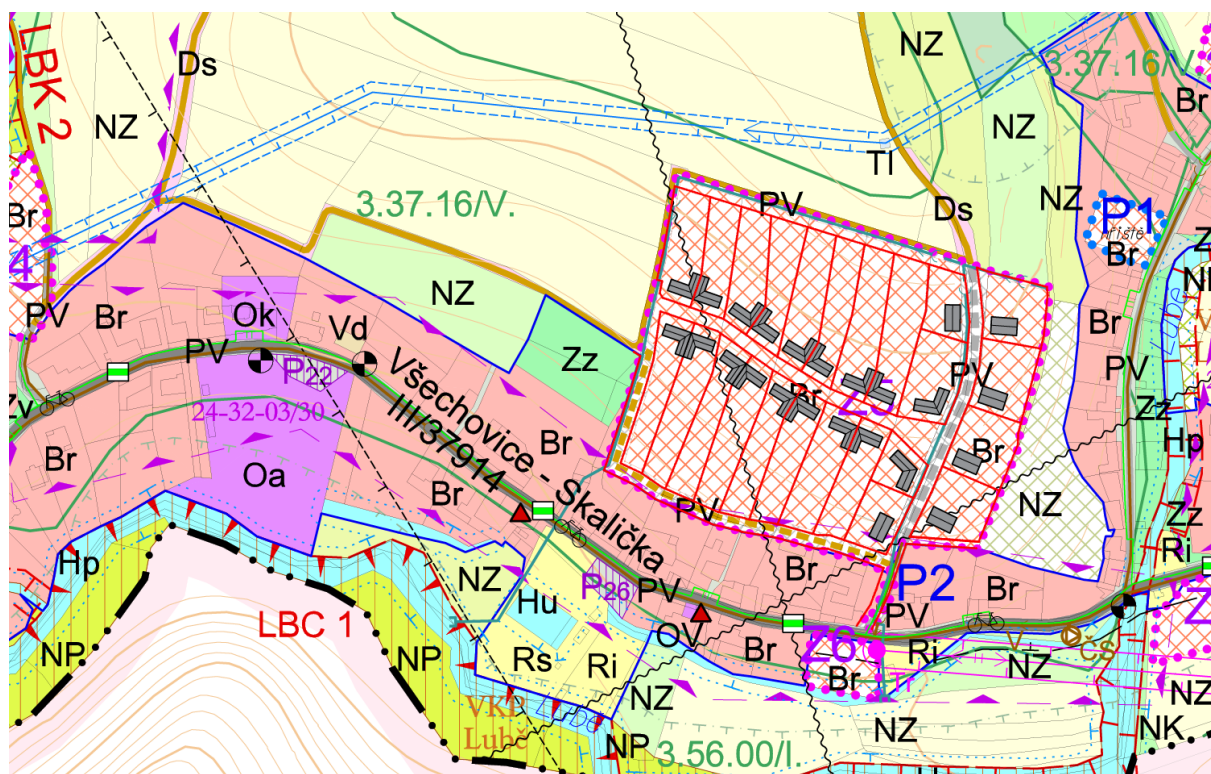
Územní plán předpokládá pro předmětnou rozvojovou plochu také způsob hlavního využití, který zahrnuje: požadavek na 2000 m² veřejného prostranství nezatíženého dopravou (což ostatně vyplývá z §7 vyhlášky 501/2006 Sb.), veřejné prostranství pro účelovou komunikaci obsluhující stávající zahrady, posílení vodovodu, napojení na plánovanou centrální čistírnu odpadních vod a minimální velikost pozemku rodinného domu 1500 m².

Jediný reálný vjezd do řešené lokality se nabízí z krajské silnice III/37914 úzkou a strmou účelovou komunikací, polní cestou, mezi stávajícími domy (výše zmíněnou plochou přestavby P2).

Napojení na technickou infrastrukturu se dle územního plánu předpokládá ze sítí, které vedou v prostoru krajské silnice. Konkrétně se jedná o plynovod, obecní vodovod, silnoproudé a slaboproudé sítě. Trafostanice se nachází přímo u silnice naproti vjezdu do řešené lokality. Kanalizace v obci není, územní plán předpokládá obecní ČOV pro Skaličku ve východní části katastru sousedních Všechovic, těsně za hranicemi Skaličky. Hlavní kanalizační řad by měl být dle ÚP také uložen do silnice III/37914. Severně od rozvojové lokality vede dálkový vodovodní přívaděč – Březovský vodovod. Vzdušný prostor nad rozvojovou plochou křížují dva koridory RR směrů (viz výřez koordinačního výkresu územního plánu – obr. 2).



OBR. 1 – ŠIRŠÍ VZTAHY [NA PODKLADĚ MAPY.CZ]



OBR. 2 – ŘEŠENÁ PLOCHA Z5 A P2 V ÚZEMNÍM PLÁNU SKALIČKA

D. URBANISTICKÝ NÁVRH

Do řešené lokality Z5 se jeví reálný pouze jeden vstup sjízdný pro silniční automobilovou dopravu, a to z jihu z krajské silnice III/37914, v místě stávající křižovatky s účelovou komunikací, naproti zděné trafostanici. Prověrovali jsme též potenciální příjezd z východu po účelové komunikaci na pozemcích p. č. 859 a p. č. 854 a ze severu po účelové komunikaci mezi domy č. popisné 38 a 41 (p. č. 114/1), ale obě tyto další teoretické možnosti jsou terénně velmi nepříznivé.

Nové rodinné domy jsou v zásadě navrhovány na stávajících parcelách, které jsou dále děleny tak, aby nový stavební pozemek měl výměru cca 1500 m². V lokalitě lze tímto způsobem vymezit 24 stavebních pozemků pro 24 rodinných domů. Hustota zastavění (intenzita využití řešeného území) nepřevyšuje hustotu zastavění ve stávající obci.

Hlavním motivem navrženého řešení jsou dvě na sebe přibližně kolmé uličky. Severojižní je umístěna do stopy stávající účelové komunikace a je obestavěna osmi samostatně stojícími rodinnými domy. Na ni navazující kolmá ulička je vedena po vrstevnici přibližně středem lokality, napříč stávajícími parcelami. Je obestavěna kompaktní zástavbou. Domy jsou situovány na pozemcích, které vznikly podélným rozdělením stávajících parcel. Inspirací nám byla struktura zástavby ve starší části vesnice. Přednostně zde proto předpokládáme řadové rodinné domky nebo dvojdomky. (Řadové domky nebo dvojdomky ale nejsou závaznou podmínkou, v případě navržení domů samostatně stojících bude pro ně ovšem potřeba využít celou šířku původní parcely, počet domů v lokalitě by se tak snížil na 16.) Navržený systém dvou kolmých komunikací vytváří předpoklady pro maximální využití řešeného území s minimálními náklady na společné investice (komunikace a inženýrské sítě), nová skupinka

rodinných domů se zároveň stane organickou součástí stávající Skaličky a posílí tak její specifický charakter (viz též schéma – struktura zástavby – na výkrese 1).

Součástí nového obytného souboru musí být veřejné prostranství nezatížené automobilovou dopravou v rozsahu min. 1000 m² na každé 2 ha zastavitelné plochy (viz odst. 2, §7 vyhl. 501/2006 Sb. v platném znění, při zastavitelné ploše 4,1 ha to znamená požadavek na min. 2050 m² parku). Pro takovou sdílenou plochu jsme na základě diskuze s objednatelem a pořizovatelem vymezili pás šířky 10 m podél severního okraje řešeného území, který by kromě rekreační funkce byl také zábranou proti stékající dešťové vodě a dotvářel žádoucí prstenec – zelený horizont na rozhraní zastavěného území a krajiny. Kromě toho malý parčík (s lavičkou a lípou) umístíme v těžišti rozvojové plochy, v křižovatce dvou vnitřních ulic. Funkci obecního zeleného prostranství by do jisté míry mohla plnit i veřejně přístupná zahrada mezi řešenou lokalitou a stávající zástavbou na východě, kde územní plán navrhuje trvalý travní porost NZ (v tom případě by bylo účelné zpřístupnit tuto plochu i přímo z hlavní ulice – z volného prostoru vedle domu č. popisné 17, p. č. 90/1 – není předmětem řešení). Studie do této plochy ponechává z řešeného území veřejný přístup chodníkem, který bude umístěn do veřejného koridoru širokého 3 m v jihovýchodním cípu lokality. Touto plochou NZ ale nelze nahradit výše zmíněnou veřejnou zeleň navrženou na severním okraji řešené lokality (viz záznam z jednání v příloze). Koncept veřejných prostranství dotváří osmimetrový koridor na jihozápadním okraji, který slouží ve smyslu požadavku územního plánu pro umístění účelové komunikace zpřístupňující zahrady za stávajícími rodinnými domy.

Velikost, tvar a charakter domů by měl odpovídat tradiční venkovské zástavbě tohoto regionu, z tohoto důvodu a také v souladu s požadavky zadání byly stanoveny některé regulativy omezující výšku domu a tvar i barvu střechy a charakter oplocení (viz kap. H – Závazné regulativy). Záměrem je zejména to, aby domy na návrší nad obcí příliš nepoutaly pozornost jako negativní dominanty a aby uliční průčelí rodinných domů vytvářela souvislou čáru – v regulativech je vyznačena jako stavební čára, vede přibližně 5 nebo 6 m od uliční čáry (viz kótu ve výkrese), kterou je oplocení na rozhraní privátního pozemku rodinného domu a veřejné ulice.

Navržené uspořádání ulice je patrné z urbanistické situace (viz příloha 1) a perspektivních pohledů na digitální 3D model (vizualizace, viz přílohy 2, 3, 4).

Urbanistická ekonomie

Zastavitelná plocha (plocha Z5 dle ÚP): 4,1 ha.

Řešené území celkem: 42 780 m².

Pozemky rodinných domů: 34 740 m².

Veřejná prostranství – ulice: 5 950 m².

Veřejná prostranství – park: 2 090 m².

Počet rodinných domů: 24.

Počet obyvatel: 72.

E. DOPRAVA

Silniční doprava

Do Skaličky vede krajská silnice III/37914 (Vsechovice – Skalička), na kterou je řešené území přímo napojeno krátkou odbočkou.

Místní komunikace

Přístup do území je řešen v trase stávající účelové komunikace po obecních pozemcích p. č. 87/1 a 549/5. Pro zajištění dostatečné šířky je třeba stávající uliční koridor rozšířit na úkor sousedních soukromých pozemků, studie předpokládá zábor části p. č. 86 (případně též malých částí parcel 547/4 a 87/1). Obsluha rodinných domů je zajištěna místními komunikacemi se smíšeným provozem ve funkční skupině D1 (obytná zóna), které vedou ve vymezených uličních koridorech šířky 8 m a napojují se na stávající účelové/polní komunikace. Mezi řešeným územím a zahradami stávajících rodinných domů je vynechám koridor šířky 8 m pro účelovou/záhumenkovou komunikaci, která se napojí na stávající polní cestu nad řešeným územím (p. č. 850).

Statická doprava

Veškeré odstavování a parkování vozidel individuální osobní dopravy bude realizováno v kapacitě dle platné ČSN 73 6440, projektování místních komunikací, na pozemcích rodinných domů mimo veřejná prostranství. Předpokládají se cca 2 až 3 stání na jeden jednobytový rodinný dům.

Pohotovostní, krátkodobé parkování (v kapacitě cca 1 stání na 5 RD) se připouští také přímo v uličním koridoru.

Hromadná doprava

Linka autobusové dopravy do Čebína je provozována po krajské silnici. Zastávka „Skalička chaloupky“ se nachází z řešeného území v pěší dostupnosti do 10 min.

Cyklistická doprava

Cyklistická doprava – trasa 5268 – vede po krajské silnici. V řešeném území se nevymezují samostatné jízdní pruhy pro cyklistickou dopravu.

Pěší doprava

V řešeném území se v uličních koridorech nevymezují samostatné pruhy pro pěší dopravu (chodníky). Pěší sdílejí prostor s automobily v tzv. obytné zóně.

F. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

V této etapě prací není řešena technická infrastruktura. Níže v dalším textu jsou rámcově popsány hlavní zásady a potenciální možnosti řešení, které bude třeba prověřit a projednat s dotčenými orgány a případně s vlastníky či správci jednotlivých sítí.

Přímo v řešeném území se nenachází žádná stávající technická infrastruktura. Všechny nově navržené inženýrské sítě budou situovány do veřejných prostranství – uličních koridorů.

F.1 Zásobování vodou

Současný stav

Stávající obecní vodovod vede v uličním koridoru krajské silnice. Dle platného územního plánu a také dle sdělení starosty není tlak ve vodovodním řadu dostatečný pro zásobování řešeného území.

Návrh

V další etapě se jeví účelné prověřit a s vlastníky/správci sítí projednat tyto možnosti řešení:

1. Posílení tlaku ve vodovodním řadu umístěním automatické čerpací stanice na odbočovací větví na jižním okraji řešeného území.
Toto se jeví reálné bez podmiňujících investic v rámci realizace výstavby v lokalitě.
2. Výstavba malého jednokomorového vodojemu pro danou lokalitu s napojením na obecní vodovod.
Technicky možné, také bez podmiňujících investic, ale dražší oproti řešení 1.
3. Napojení řešeného území odbočkou přímo na Březovský vodovod.
Technicky možné, ale nestandardní řešení (nutné přesvědčit BVaK).
4. Posílení obecního vodovodu a napojení se s řešenou lokalitou na obecní vodovod v prostoru krajské silnice.
Pravděpodobně není v krátkodobém časovém horizontu reálné.

F.2 Dešťová kanalizace

Současný stav

Dešťová kanalizace v obci není.

Řešené území je zatížené splachem dešťových vod stékajících po svahu směrem do údolí ke krajské silnici a potoku Lubě.

Návrh

Veškeré dešťové vody ze střech a pozemků rodinných domů budou zachyceny přímo na pozemku investora/stavebníka v akumulární nádobě a dál budou postupně zasakovány, nebo budou použity pro zalévání a napojení záchodů a praček.

Dešťové vody ze zpevněných ploch veřejných prostranství budou částečně likvidovány vsakem a přebytečné svedeny do nové dešťové kanalizace a odtud do potoka Lubě. V územním plánu jsou pro dešťovou kanalizaci vytipovány a jako veřejně prospěšné stavby schváleny (tedy s možností omezení vlastnických práv majitelů dotčených pozemků) dvě trasy:

- a) po pozemku p. č. 549/5 a pak dále za silnicí kolem trafostanice přes p. č. 219/1 (zde se jeví ke zvážení optimálnější průchod přes sousední nezastavěnou p. č. 221, tudy ale nevede dle ÚP veřejně prospěšná stavba);
- b) po pozemcích p. č. 65 a 67 (zde se též nabízí ke zvážení sousední p. č. 64) a pak dále za silnicí kolem koupaliště po p. č. 232/1.

Územní studie počítá s využitím trasy „a“, která vede stávající severojižní účelovou komunikací a pak kolem trafostanice. Tomu je přizpůsobeno situování vnitřní příčné ulice – po vrstevnici. Západní obratiště, které je již v protisvahu, by bylo odvedeno do akumulární jímky umístěné ve veřejném prostranství a dále do vsaku.

Variantou k vyústění dešťové kanalizace ze zpevněných veřejných ploch do vodoteče je vybudování dostatečně objemné retenční a vsakovací plochy (poldru, jezírka) či akumulární jímky s přepadem do vsakovacího zařízení pro celou lokalitu přímo v řešeném území, v jeho v nejnižší položené části.

Kromě výše uvedeného je třeba zadržet maximální množství dešťových vod přímo na zemědělských plochách na svahu severně od řešené lokality (vhodnými pěstebními postupy a vybudováním záchytného pásu zeleně).

F.3 Splašková kanalizace

Současný stav

Splašková kanalizace v obci není.

Návrh

Územní plán navrhuje novou ČOV pro Skaličku na katastru Vsechovic západně od obce a hlavní kanalizační řad v krajské silnici.

Pro řešenou lokalitu se jeví účelné prověřit a projednat tyto možnosti řešení:

1. Vybudování splaškové kanalizace v řešeném území a jedné společné ČOV pro celou navrženou skupinu rodinných domů s přepadem do nové dešťové kanalizace ústící do místního potoka Lubě. K prověření se jeví jako potenciální možnost umístění ČOV v jižním cípu při vjezdu do území nebo po dohodě s vlastníkem v rozvojové ploše Z6. Optimální řešení.
2. Vybudování samostatné domovní ČOV pro každý rodinný dům a odvod vyčištěných splaškových vod do nové dešťové kanalizace ústící do místního potoka Lubě (viz kap. F2).
3. Jímání splašků individuálně do jímky na pozemku u každého rodinného domu. Nepraktické řešení, nedoporučuje se.
4. Vybudování splaškové kanalizace v řešeném území a napojení do nové jímky společné pro všechny navržené nové domy. K prověření se jeví potenciální možnost umístění

akumulační jímky u křižovatky při vjezdu do území nebo v rozvojové ploše Z6.
Lze doporučit zejména jako dočasné řešení, pokud by se následně vybudovala obecní kanalizace.

5. Vybudování splaškové kanalizace v řešeném území a napojení do nové obecní splaškové kanalizace.

Dle sdělení starosty obce se s obecní kanalizací v dohledné době neuvažuje.

F.4 Zásobování plynem

Současný stav

Plynovod STL je vedený v koridoru krajské silnice.

Návrh

Nová výstavba bude napojena na stávající vedení plynu novou místní plynovodní STL sítí. Napojení lokality na plynovod není nezbytnou podmínkou výstavby.

F.5 Zásobování elektrickou energií

Současný stav

Jižně od řešeného území u státní silnice stojí stávající zděná trafostanice.

Návrh

Nová výstavba bude napojena na stávající trafostanici novou zemní místní elektrickou NN sítí (kabelem NAYY 4x150 mm².) Trafostanice bude posílena (výměna stávajícího trafo 250 kVA za 400 kVA).

F.6 Veřejné osvětlení

Současný stav

V lokalitě se nenachází rozvody veřejného osvětlení. V obci jsou svítidla umístěna na stožárech elektrického NN vedení.

Návrh

V lokalitě bude vybudováno veřejné uliční osvětlení. Zemní kabelové rozvody budou sledovat trasy kabelů NN, použijí se parková svítidla, světelné zdroje LED.

F.7 Telekomunikace

Současný stav

Sítě elektronických komunikací společnosti CETIN jsou vedeny v koridoru krajské silnice.

Návrh

V lokalitě budou vybudovány sítě elektronických komunikací. Zemní kabelové rozvody povedou v navrženém uličním koridoru souběžně s trasou kabelů NN jako první od nové zástavby. Nápojný bod bude stanoven společností CETIN.

Vybudování kabelové telekomunikační sítě není nezbytnou podmínkou výstavby.

G. PŘÍPRAVA VÝSTAVBY

Plnohodnotné fungování celého obytného souboru a rodinných domů v lokalitě Z5 je podmíněno realizací společných staveb a opatření, kterými jsou veřejná prostranství, dopravní komunikace a inženýrské sítě.

V řešeném území nelze povolit výstavbu žádného rodinného domu, aniž by byly vyřešeny podmiňující stavby společné pro celou lokalitu. Mimo jiné není možné připustit napojení navržených rodinných domů individuálními přípojkami do stávajících inženýrských sítí ležících mimo řešené území, ale jen do společných nových sítí zrealizovaných v dostatečné kapacitě v řešeném území. Nezbytné je vybudování dopravních komunikací, veřejného osvětlení, sítí NN, vodovodu a účinné dešťové kanalizace pro zpevněné plochy v uličních prostranstvích a také vyřešení odstraňování splaškových vod ve smyslu obecně platných předpisů.

Napojením lokality na hlavní komunikaci a technickou infrastrukturu budou dotčeny některé pozemky mimo řešené území. Dle přijaté varianty technického řešení mohou být dotčeny mimo jiné zejména tyto parcely:

- 86, 87/7 (případně též 547/4 a 88) – dopravní komunikace,
- 221 (nebo 219/1) – dešťová kanalizace v trase „a“ (odvod přebytečné dešťové vody přes plochu P2 kolem stávající trafostanice do potoka)
- 65 a 67 (nebo 64 a 63), 8, 231/1 – dešťová kanalizace v trase „b“ (odvod přebytečné dešťové vody ze západní části řešeného území do potoka kolem koupaliště).

Z důvodu potřeby realizovat společné stavby a opatření se doporučuje, aby se vlastníci pozemků v řešeném území před výstavbou dohodli o rozdělení nákladů na společné investice dle velikosti výstavbou zhodnocených pozemků a počtu navržených rodinných domů a společně jednali s vlastníky dotčených pozemků mimo řešené území a se správcí sítí o realizaci podmiňující infrastruktury.

H. ZÁVAZNÉ REGULATIVY

V této kapitole jsou shrnuty hlavní požadavky na uspořádání a využití území.

1. Veřejná prostranství:

- ulice, místní komunikace se smíšeným provozem pro obsluhu rodinných domů – funkční skupina D1, obytná zóna (vozovka a přidružený pás zeleně s možností situování pohotovostních podélných parkovacích stání) – min. šířka veřejného uličního koridoru 8 m;
- veřejné prostranství pro účelovou komunikaci na jihozápadním okraji řešeného území, šířka 8 m;
- park – společné veřejné prostranství min. výměry 2000 m² realizované jakou součást řešeného území;

Veřejné prostranství bude od stavebních pozemků rodinných domů odděleno oplocením jednotné výšky 120 cm a jednotné transparentní konstrukce (drátěné pletivo nebo svislé dřevěné nebo kovové tyče); oplocení může být před průčelím rodinného domu vynecháno.

V uličních koridorech nesmí být umístěny žádné nadzemní objekty vyjma objektů související s vedením veřejné technické a dopravní infrastruktury (jako např. sloupy veřejného osvětlení, dopravní značky apod.) a uliční zeleně. V prostorách parku lze umístit drobnou architekturu související s rekreační funkcí, jako např. lavičky, herní prvky, sochy.

2. Stavební čára I – vytváří jednotnou uliční frontu; jedná se o čáru, na které musí být umístěny hlavní hmoty všech domů dotčených pozemků svou vnější obvodovou zdí. Před tuto čáru mohou předstupovat jen drobné konstrukce jako např. římsy, markýzy, pergoly a oplocení, ale ne garáže ani dílny. Za tuto čáru mohou být umístěny vedlejší objekty (garáže, dílny apod.).

3. Stavební čára II – vytváří jednotnou uliční frontu; jedná se o čáru, na které musí být umístěny hlavní hmoty všech domů dotčených pozemků svou vnější obvodovou zdí alespoň v jednom bodě. Před tuto čáru mohou předstupovat jen drobné konstrukce jako např. římsy, markýzy, pergoly a oplocení, ale ne garáž ani dílna. Za tuto čáru mohou být umístěny vedlejší objekty (garáže, dílny apod.).

4. Stavební hranice – vymezuje plochu pro umístění stavby; před tuto čáru mohou předstupovat jen drobné konstrukce jako např. římsy, markýzy, pergoly a oplocení, ale ne garáže ani dílny.

5. Výška, tvar a charakter hlavní hmoty stavebního objektu:

- maximální počet nadzemních podlaží: max. jedno nadzemí podlaží + jedno podkroví;
- symetrická sedlová střecha o sklonu 30° až 45°;
- barva střechy: bude odpovídat standardním přírodním materiálům používaným na střechy, jako je keramická nebo kamenná střešní taška, tzn. odstíny červené, hnědé nebo šedé barvy (včetně antracitové), též je přípustný vegetační povrch.

6. Pozemek, zastavěná plocha:

- minimálně 70 % plochy stavebního pozemku bude nezastavěná a nezpevněná.

7. Způsob nakládání s dešťovou vodou:

- pozemky rodinných domů – všechny dešťové vody ze střech objektů a ze zpevněných ploch stavebního pozemku budou zachyceny přímo na tomto pozemku a budou zde retenovány a likvidovány vsakem nebo využity jako užitková voda pro domovní

sociální zařízení, k tomu je nutné v rámci stavby každého rodinného domu vybudovat odpovídající retenční prostor;

- veřejná prostranství – dešťové vody ze zpevněných ploch budou v závislosti na hydrogeologických podmínkách likvidované vsakem a přebytečné vody budou svedeny do potoka Lubě.

8. Napojení na veřejnou infrastrukturu

- všechny domy musí být přístupny přímo z veřejných komunikací situovaných v ulicích dle této studie a opatřených elektrickým veřejným osvětlením;
- všechny domy musí být napojeny na vodovod a elektrickou energii v dostatečných kapacitách;
- u všech domů musí být vyřešen ekologicky nezávadný způsob likvidace splaškových vod;
- na každém pozemku musí být zřízen dostatečný počet parkovacích stání odpovídající velikosti rodinného domu a velikosti případného dalšího souvisejícího občanského vybavení a služeb.

I. VYHODNOCENÍ SOULADU S OBECNĚ PLATNÝMI PŘEDPISY, ÚZEMNÍM PLÁNEM, STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ A ZADÁNÍM

Územní studie respektuje zadání, stavební zákon a související obecně platné předpisy a normy, platnou územně plánovací dokumentaci a zákonné požadavky dotčených orgánů uplatněné v rámci průběžných konzultací.

Byly sledovány a plněny cíle a úkoly územního plánování ve smyslu § 18 a § 19 zákona. Územní studie definovala podmínky pro výstavbu rodinných domů, stanovila požadavky na optimální využití a prostorové uspořádání zastavitelného území a požadavky na urbanistické, architektonické a estetické řešení v souladu udržitelným a harmonickým rozvojem území a ochranou jeho hodnot.

Mimo jiné byly sledovány a plněny požadavky dle vyhlášky 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání územní, v platném znění:

- napojení na obsluhu, na technickou a dopravní infrastrukturu a přístup požární techniky (odst. 1, § 23);
- odstupy mezi samostatně stojícími rodinnými domy – min. 7 m (výjimečně 4 m) (odst. 1, § 25);
- vzdálenost od společných hranic pozemků – min. 2 m (odst. 1, § 25);
- parkování na pozemku (odst. 5a, § 20);
- vsakování dešťových vod (odst. 5c, § 20);
- šířka veřejného prostranství zpřístupňující pozemek rodinného domu – při obousměrné komunikaci min. 8 m (odst. 2, § 22);
- veřejné prostranství nezatížené automobilovou dopravou – „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“ (odst. 2, § 7);
- napojení na žumpu nebo malou čistírnu odpadních vod (§ 24b);

Mimo jiné byly sledovány a plněny tyto požadavky platného územního plánu:

- podmínky pro využití ploch s rozdílným využitím – bydlení v rodinných domech, přípustné místní komunikace a veřejná prostranství (str. 20) – splněno;
- zastavitelnost max. 30 % (str. 21) – ÚS navrhuje na stavebním pozemku min. 70% nezastavěných ploch – splněno;
- šikmá střecha (str. 21) – ÚS navrhuje sedlové střechy – splněno;
- dopravní napojení přes plochu P2 (str. 32) – splněno;
- požadavek na veřejné prostranství vyjma ploch pro dopravu o výměře min. 2000 m² – navrženo 2090 m² – splněno;
- prostranství pro účelovou komunikaci pro zpřístupnění sousedních zahrad – splněno;
- požadavek na vymezení stavební čáry a hloubky zastavění – stavební čáru ÚS navrhuje, hloubka zastavění je definována stavební hranicí;
- tvar a barevnost střechy a způsob oplocení – ÚS podrobně řeší (viz kap. Závazné regulativy) – splněno;
- pro každý RD řešit min. 1 odstavné stání a 1 garáž na vlastním pozemku – uspořádání domů umožňuje parkování před domem mimo veřejné prostranství – splněno.

Zadání, kromě výše uvedených zákonných požadavků a požadavků územního plánu stanovilo též požadavky na obsah a uspořádání studie. Tyto požadavky jsou splněny.

Územní studie byla v rozpracovanosti projednána s objednatelem, pořizovatelem a vybranými dotčenými orgány (19. 11. 2019, viz záznam v příloze). Ve smyslu závěrů z jednání byla vybrána pro finální řešení varianta 1 a byly do ní promítnuty zejména tyto požadavky:

- umístění veřejného prostranství (parku) v celém rozsahu v řešeném území;
- doplnění obratiště na koncích komunikací.