

**ÚZEMNÍ STUDIE**

**OŘECHOV**  
**LOKALITA "SOKOLSKÁ"**  
**15-SO**

**A. TEXTOVÁ ČÁST**

Ing. arch. Barbora Jenčková  
.monoblok  
Jugoslávská 75a  
613 00 Brno

Květen 2021

**Přehled použitých zkratk**

„ÚS 15-SO“	Územní studie Ořechov, lokalita "Sokolská", 15-SO
ČOV	čistírna odpadních vod
ČR	Česká republika
KN	katastr nemovitostí
k.ú.	katastrální území
MěÚ	Městský úřad
MK	místní komunikace
OP	ochranné pásmo
ORP	obec s rozšířenou působností
OŽPSÚ	odbor životního prostředí a stavební úřad
parc.č.	parcela číslo
SÚ	stavební úřad
ÚAP	územně analytické podklady
ÚP	územní plán
ÚPD	územně plánovací dokumentace
ÚSES	územní systém ekologické stability
ZÚ	zastavěné území

## **TEXTOVÁ ČÁST**

### **A.0 Identifikační údaje**

Název  
zakázky: Územní studie Ořechov,  
lokalita "Sokolská",  
15-SO

Pořizovatel: Obecní úřad Ořechov  
Zahradní 216  
664 44 Ořechov

Zpracovatel: Ing. arch. Barbora Jenčková  
.monoblok  
Jugoslávská 75a  
613 00 Brno

Datum  
zpracování: květen 2021

## **A.1. Urbanistická část**

### **A.1.1 Hlavní cíle řešení**

- územně plánovací podklad pro rozhodování v území
- prověření kapacity území
- prověření řešení napojení lokality na místní komunikace a napojení na veřejnou technickou infrastrukturu
- návrh komplexního řešení struktury zástavby a veřejných prostranství.
- návrh urbanistické koncepce a základní prostorové regulace výstavby
- návrh dopravní obslužnosti a uspořádání prostoru lokality
- stanovení podmínek pro zástavbu pro bydlení v kvalitním prostředí, umožňující nerušený a bezpečný pobyt.
- územní studie navrhuje, prověřuje a posuzuje stav a potřebu změn v území v závislosti na limitech a koordinuje jeho využití s navazujícím územím. Je kladen důraz na společenskou a rekreační funkci veřejných prostorů, při dodržení zásady minimalizace podmiňujících investic.
- koordinace veřejných a soukromých zájmů zejména z hlediska dostatečné veřejné infrastruktury směřující k vyváženosti environmentálního, sociálního a ekonomického pilíře v rámci jednotlivých funkčních složek
- návrh dobré prostupnosti území adekvátním veřejným prostranstvím a tím zajištění dosažitelnosti občanského vybavení.

### **A.1.2. Vymezení řešeného území**

- Rozsah řešeného území zahrnuje rozvojovou plochu 15-SO – část, pro kterou je požadováno zpracování územní studie ÚP Ořechov. Řešená lokalita se nachází na východním okraji obce Ořechov při ulici „Sokolská“  
Rozloha plochy 15-SO dle územního plánu jako celku je 2,28ha, rozloha území řešeného územní studií činí cca 1,2 ha.

### **A.1.3. Podklady**

- Územně analytické podklady ORP Šlapanice v rozsahu řešeného území a jeho okolí (MěÚ Šlapanice 2016)
- Katastrální mapa (ČÚZK, 2021)
- Fotodokumentace a terénní prohlídky zájmového území
- Zadání Územní studie „Ořechov – 15-SO“
- Územní plán Ořechov (úplné znění po změně č.2, 2020)

#### **A.1.4. Širší územní vztahy ve vazbě na územní plán**

##### Stávající stav:

- pozemky orné půdy užívané zčásti jako zahrady

Dle ÚP Ořechov jsou do řešeného území zahrnuty pozemky nezastavěného území, území zahrnuje pouze severní část rozvojové plochy 15-SO.

V době zpracování a následného schválení využitelnosti územní studie stanovuje podrobné podmínky v souladu s platnou ÚPD – tedy ÚP Ořechov ve znění platném v době zpracování a následného schválení.

V území řešeném územní studií platný územní plán vymezil plochy a jejich podmínky:

#### **PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - SO**

##### *HLAVNÍ VYUŽITÍ*

*Plochy jsou určeny pro bydlení, dále pro občanské vybavení a podnikatelské aktivity (drobná výroba, služby a řemesla).*

##### *PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ*

- *pozemky staveb pro bydlení a rodinnou rekreaci, pozemky občanského vybavení a veřejných prostranství a dále pozemky související dopravní a technické infrastruktury*

##### *PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ*

- *pozemky staveb a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území, například rekreační zařízení, nerušící výroba a služby, zemědělství, které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území*
- *činnosti, děje a zařízení, které narušují prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně*

##### *NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ*

- *do těchto ploch nebudou navrhovány služby, aktivity komerční, výrobní atd., které svou povahou a provozem mohou mít negativní dopad na zdraví obyvatelstva z hlediska nepříznivých účinků rizikových faktorů životních podmínek, např. hluku a vibrací*

##### *PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU*

- *výšková regulace zástavby  
ve stabilizovaných plochách :                    maximálně 2 plná nadzemní podlaží a využití podkroví*
- *v rozvojových plochách :                        maximálně 2 plná nadzemní podlaží*
- *minimální výměra pozemku v rozvojových plochách 650m<sup>2</sup>*
- *maximální zastavěnost pozemku v rozvojových plochách 35% výměry pozemku*

##### *PROSTOROVÉ ZÁSADY USPOŘÁDÁNÍ, NAVRŽENÉ V URBANISTICKÉ KONCEPCI PRO VYMEZENÉ PLOCHY*

- *výšková hladina zástavby pro bydlení u zástavby smíšené obytné v rozvojových plochách na max. 2 nadzemní podlaží (mimo střešních prostor)*
- *maximální plošná výměra staveb pro rekreaci je 25m<sup>2</sup> ve všech plochách, které umístění těchto staveb umožňuje*
- *nevytvářet negativní dominanty v obrazu obce*

#### **V území je vymezena zastavitelná plocha 15-SO s těmito podmínkami využití:**

##### *obsluha území*

- *dopravní napojení - ze stávajících ploch dopravní infrastruktury silnice III/152 67 v ulici Sokolské a z navrženého koridoru veřejného prostranství 2-U*
- *inženýrské sítě - zajistit obsluhu území v rámci stávajících a navržených veřejných prostranství a ploch pro dopravu*

prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu

- plocha bude prověřena územní studií, která prověří umístění plochy veřejných prostranství
- respektovat podmínky hygienických limitů pro hluk a vibrace pro chráněný venkovní prostor, chráněný venkovní prostor staveb a chráněný vnitřní prostor staveb
- respektovat trasu a podmínky OP nadzemního vedení vn - je navržen koridor TK4

výšková regulace zástavby

max. 2 NP

**Návrh ÚS je v souladu s výše uvedenými podmínkami, stanovenými ÚP Ořechov a tyto v následujících kap. rozvíjí a upřesňuje.**

**A.1.5. Charakteristika a problémová analýza řešeného území**

Řešené území zahrnuje zejména orné půdy, bez zástavby. nachází se při ulici Sokolské, kterou prochází stávající silnice III/15267, navazující pozemky východním směrem jsou již součástí nezastavěného území.

Plocha přiléhá k zástavbě Ořechova, k územím bydlení v bytových a rodinných domech, je tedy navrženo využít území pro bydlení v rodinných domech.

**Byly pojmenovány problémy v území, na které řešení ÚS následně reaguje:**

1 výrazný břeh - svah nad přístupovou komunikací s keři a stromy

Vzhledem k ulici Sokolské je plocha oddělena výrazným terénním zářezem – břehem, který neumožňuje přímou obsluhu pozemků z ulice, v břehu je umístěn řad vodovodu.

2 nadzemní vedení VN a jeho ochranné pásmo

Území šikmo protíná nadzemní VN vedení, pro využitelnost pozemků v řešeném území je nezbytné řešit přeložku tak, aby trasa sledovala průběh pozemkových hranic a aby ochranné pásmo vedení neznemožnilo realizaci ucelené urbanistické struktury.

3 návrh účelové komunikace na východním okraji území, nepropojenost cestní sítě

východně lemuje území účelová komunikace, v jejíž trase vymezil ÚP koridor komunikace 2-U. Koridor je koncipován jako přístup do lokality a způsob napojení pozemků. Části plochy 15-SO však již byly využity – zastavěny (nebo jsou nyní zastavovány), nevyužívají toto propojení, všechny využití pozemky řešily napojení z ul. Sokolské. Blok zástavby po využití celé plochy 15-SO by se stal pro pěší zcela neprostupná do okolní krajiny, je potřeba řešit propojení plochy na lemující komunikaci východně a dále do krajiny.

4 nevhodná parcelace pro zástavbu bydlení

Pozemky v řešeném území jsou sice organizovány kolmo k přístupové komunikaci, avšak jejich šíře nedopovídá nárokům stavebního pozemku pro rodinné bydlení, pozemky také nedosahují požadované výměry pozemku pro stavbu rodinného domu dle ÚP – tedy min 650 m<sup>2</sup>.

5 poloha navazující zástavby v okolí

Zástavba severně a jižně od řešené plochy nevytváří ulici, respektuje polohu zářezu komunikace a tudíž je zástavba umístěna poměrně hluboko v pozemcích, nová výstavba v jižní části plochy 15-SO je napojena slepou komunikací kolmou na ul. Sokolskou, která zpřístupňuje „hnízdo“ čtyř samostatných domů a vytváří tak precedens slepých závků.

## **A.1.6. Návrh urbanistické koncepce a zásady regulace území** **– podklad pro rozhodování v území**

### **A.1.6.1. Návrh urbanistické koncepce zástavby**

- Urbanistická koncepce území vychází z pravidelného rytmu členění zástavby obce komunikacemi v navazujícím území, zakotveného již v koncepci ÚP.
- Území je podrobněji organizováno ve vazbě na stávající komunikační systém tak, aby jeho struktura napomáhala vytvoření uličního prostoru v Sokolské, která je v přilehlé části degradována na dopravní propoj územím.
- Je navržena terénní úprava břehu na západní straně lokality tak, aby bylo svahování pozvolné a umožnilo přímé napojení pozemků bydlení, vytvoření uliční fronty zástavby.
- Pozemky jsou napojeny na stávající komunikaci v Sokolské, je navrženo rozšíření veřejného prostranství ulice tak, aby umožnila řešení dopravy v klidu, chodníků a uložení všech sítí technické infrastruktury včetně přeložky vodovodu, vyvolané terénní úpravou v území.
- Návrh je řešen tak, že veřejným prostranstvím je umožněna obsluha pozemků bydlení – má parametr min. šíře 8m.
- Zástavba uvnitř lokality je organizována do řady vytvářející uliční frontu ul. Sokolské, okraj zástavby na přechodu do volné krajiny je pak lemován zahradami v pozemcích bydlení a veřejným prostranstvím umožňujícím rekreační vyžití obyvatel.
- Novou zástavbu tvoří řada rodinných domů – samostatně stojících, popř. dvojdomů v 9 pozemcích. Dvojdomy jsou navrženy v pozemcích severní části lokality, kde je využita stávající parcelace, která nemá dostatečné šířky pozemků pro samostatně stojící domy, avšak výměra pozemků je vhodná.
- Návrh podrobné urbanistické koncepce navazuje na koncepci ÚP a rozvíjí ji v podobě podrobných podmínek a v částech území, které dosud nejsou stavebně využity, navrhuje využití pro bydlení.
- Urbanistická koncepce řešeného území odpovídá struktuře navazujícího stabilizovaného území, využitelnost území je limitována počtem max. 9 rodinných domů tak, aby intenzita zástavby odpovídala okolní struktuře a poloze lokality na okraji zastavěného území
- Pozemky pro bydlení v rámci plochy jsou navrženy tak, aby poskytly dostatečnou výměru pro výstavbu objektů bydlení
- Základní prostorová regulace omezuje části pozemků využitelné pro stavbu rodinných domů, určuje charakter a výškové omezení zástavby – viz dále kap. A.1.6.5.
- Výšková hladina nově navržené zástavby se přizpůsobuje okolnímu prostředí (nepřevyší 2 nadzemní podlaží).
- Veřejné prostranství je navrženo tak, aby veřejné řady inženýrských sítí byly uloženy ve veřejně přístupném prostranství (komunikace, veřejné zeleně).

### **A.1.6.2. Zásady regulace území - podmínky využití pozemků**

Rodinným dvojdomem se rozumí v této územní studii:

takové dva rodinné domy, které mají jednu vzájemně sousedící štítovou stěnu na hranici pozemků těchto dvou staveb, dům spolupůsobící jako dvojdom je v pozemku umístěn vždy tak, aby umožnil výstavbu sousedícího rodinného domu, spolupůsobícího jako dvojdom - tedy

jednou stěnou na hranici pozemku, od ostatních okolních pozemků je umístěn tak, aby dodržel minimální odstupové vzdálenosti od sousedních pozemků 3,5m.

Hospodářským zázemím se rozumí v této územní studii:

skladování zahradního nábytku, náradí a techniky pro účely obhospodařování pozemku, pěstování užitkové a okrasné zeleně, chov drobného domácího zvířectva jako hobby a pro vlastní potřeby obyvatel, domácí dílny pro hobby činnost

Podmínky využití všech pozemků:

- Účel využití může být ve všech plochách v konkrétních případech nepřijatelný, jestliže záměr na změnu využití nemá zajištěno odpovídající dopravní napojení a odstavování vozidel
- Před zahájením výstavby na pozemku musí být realizovány terénní úpravy pro zpřístupnění pozemků z ul Sokolské a musí být realizovány přeložky sítí veřejné technické infrastruktury mimo pozemky bydlení

**Území studie navrhuje podrobné podmínky využití pozemků:**

**Bydlení rodinné**

(označení v grafické části Brd)

**Hlavní využití:**

Bydlení v rodinných domech

**Přípustné jsou:**

- rodinné domy samostatně stojící, dvojdomy
- zpevněné plochy chodníků, teras, dvorků
- parkovací stání a garáže rodinných domků,
- technická infrastruktura, zajišťující obslužnost území
- zeleň zahrad a předzahrádek
- sjezdy na pozemky, chodníky a zpevněné plochy
- související zeleň a zahradní úpravy
- veřejná prostranství
- oplocení

**Podmínečně přípustné jsou:**

- hospodářské zázemí  
podmínka: nesnižující svým provozem a technickým zařízením užívání a kvalitu prostředí staveb ve svém okolí a nesnižující kvalitu prostředí souvisejícího území
- občanské vybavení a služby, jednotlivá zařízení administrativy  
podmínka umístění:  
umístění v objektech, které slouží převážně k bydlení, jako doplňková funkce v lokalitě

**Nepřípustné využití:**

- řadové rodinné domy, jiné formy bydlení než rodinné domy,
- výrobní činnosti, skladování a jakákoli činnost, která není slučitelná s bydlením, zejména veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na okolní prostředí překračují nad přípustnou mez limity stanovené v souvisejících právních předpisech (vyločení negativních účinků prokázat v rámci následných řízení)
- stavby technické infrastruktury typu stožárů telefonních a jiných operátorů
- využití, které je v rozporu s podmínkami využití dle ÚP Ořechov



## **Zahrady a zpevněné plochy** **(označení v grafické části Zsz)**

### ***Hlavní využití:***

Zpevněné plochy a zeleň v pozemcích bydlení

### ***Přípustné jsou:***

- sjezdy na pozemky, chodníky a zpevněné plochy
- parkování a odstavování osobních vozidel pro uživatele rodinných domů
- související zeleň a zahradní úpravy
- veřejná prostranství

### ***Podmínečně přípustné jsou:***

- oplocení za podmínek, že:  
netransparentní pevná část (podezdívka) bude mít maximální výšku do 0,8m nad přilehlým terénem,  
transparentní (průhledná či průsvitná) část oplocení bude sahat maximálně do výšky 2,0m nad přilehlým terénem
- objekty příslušející k technickým sítím (např. přípojkové skříně)
- přístřešky pro odpadní nádoby
- zastřešení vstupů navazujících rodinných domů
- veřejná prostranství

### ***Nepřípustné jsou:***

- jiné nadzemní stavby a objekty včetně garáží a přístřešků parkovacích stání
- nepřípustné jsou stavby, činnosti a zařízení, jejichž negativní účinky na životní prostředí a veřejné zdraví překračují nad přípustnou mez limity stanovené v souvisejících právních předpisech (vyloučení negativních účinku prokázat v rámci následných řízení)
- využití, které je v rozporu s podmínkami využití dle ÚP Ořechov

## **Zahrady - zeleň** **(označení v grafické části Zpk)**

### ***Hlavní využití plochy:***

soukromé zahrady pro každodenní relaxaci a odpočinek obyvatel

### ***Přípustné jsou:***

- zeleň soukromých zahrad
- krajinná zeleň
- oplocení
- objekty příslušející k technickým sítím

### ***Podmínečně přípustné jsou:***

terasy a chodníky

#### **podmínka umístění:**

- nezhoršující parametry zadržování odtoku srážkových vod na pozemcích (např. s povrchem umožňujícím vsak)

### ***Nepřípustné jsou:***

- jakékoli jiné nadzemní stavby a objekty než uvedené jako přípustné a podmínečně přípustné
- využití, které je v rozporu s využitím pro zeleň

### **Veřejné prostranství - komunikace**

(označení v grafické části Pvk)

#### ***Hlavní využití plochy:***

obsluha území dopravní a technickou infrastrukturou

#### ***Přípustné jsou:***

Veřejná prostranství :

- chodníky
- související zeleň a zahradní úpravy
- parkovací stání ve veřejném prostoru
- technická infrastruktura
- drobné objekty informačního systému, dopravního značení, urbánní mobiliář (např. posezení, odpadní nádoby a přístřešky na ně)
- dopravní komunikace pro obsluhu území

#### ***Nepřípustné jsou:***

- stavby, objekty a činnosti znemožňující řádnou funkci ploch - znemožňující plynulou dopravní obsluhu, obsluhu a přístupnost veřejné technické a dopravní infrastruktury, nepřípustné jsou stavby, činnosti a zařízení, jejichž negativní účinky na životní prostředí a veřejné zdraví překračují nad přípustnou mez limity stanovené v souvisejících právních předpisech (vyloučení negativních účinku musí být prokázáno v rámci územního řízení)
- využití, které je v rozporu s podmínkami využití dle ÚP Ořechov

### **Zeleň veřejná**

(označení v grafické části Zvp)

#### ***Hlavní využití plochy:***

veřejná zeleň

#### ***Přípustné jsou:***

Veřejná prostranství :

- parková zeleň, aleje
- chodníky a zpevněné plochy
- technická infrastruktura
- drobné objekty informačního systému, dopravního značení
- pobytové prostory

#### ***Nepřípustné využití:***

- využití, které se neslučuje s využitím ploch jako veřejných prostranství
- využití, které je v rozporu s podmínkami využití dle ÚP Ořechov

### **A.1.6.3. Zásady regulace území - etapizace**

Etapizace není stanovena vzhledem k omezené intenzitě využití území.

### **A.1.6.4. Zásady regulace území - parcelace**

Nově je navržena úprava parcelace tak, aby veřejná prostranství navržená k obsluze pozemků bydlení, měla dostatečné parametry (8m šíře veřejného prostranství, obratiště), parcelace území respektuje v maximální míře stávající parcelaci a majetkové vztahy. V části území je parcelace navržena nově, protože stávající parcelní členění neumožňuje účelné využití území pro stanovený způsob využití.

Je navržena parcelace území:

- pozemek pro veřejné prostranství - komunikace, tedy ulice s komunikací, chodníky, prostor pro parkování a odstavování vozidel, veřejnou zeleň apod. (ozn. Pvk) pro rozšíření veřejného prostranství ulice
- pozemek pro zeleň veřejnou (ozn. Zvp) pro veřejné prostranství mimo komunikace v souladu s podmínkami plochy a požadavkem §7 vyhl. 501/2006Sb.
- pozemky rodinných domů – navrženy tak, aby plošné parametry odpovídaly požadavkům ÚP

Pozemky veřejných prostranství jsou vymezeny invariantně (nelze měnit polohu jejich hranic) a to tak, aby odpovídaly požadavkům na vymezení veřejných prostranství zpřístupňujících pozemky bydlení a odpovídaly možnostem území (napojení na dopravní infrastrukturu obce, podmínky územního plánu) a v souladu s § 22 odst.2 vyhl. č.500/2006 Sb. je nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu 8 m.

Pozemky bydlení lze vzájemně polohově upravit, (lze měnit polohu jejich hranic), sloučit je nebo rozdělit, to vše za podmínky, že změna nevyvolá změnu charakteru zástavby (ulice tvořená rodinnými domy takových prostorových parametrů, které budou vytvářet harmonický celek se zástavbou obce jako celku) a za podmínky, že budou pozemky staveb splňovat parametry požadované v ÚP Ořechov

Současně platí v souladu s ÚP:

- minimální výměra pozemku bydlení 650m<sup>2</sup>
- minimální podíl ploch schopných vsakování dešťových vod ze stavebního pozemku se řídí platnou legislativou (§ 21 vyhl.501/2006 Sb.)

Na jednom pozemku (ozn. č.1 až 9), navrženém touto územní studií, určeném pro bydlení, bude stát maximálně jeden rodinný dům.

#### **A.1.6.5. Zásady regulace území – prostorová regulace, intenzita využití území**

Územní studie navrhuje:

- 1) **Charakter zástavby** : volná – samostatně stojící objekty, dvojdomy
- 2) **Objem a forma zástavby bydlení**: samostatně stojící objekty bydlení, kompaktnost stavby je určena umístěním objektu pouze v navržené zastavitelné části pozemku, stavební čára není vzhledem k rozptýlenosti zástavby a celkovému počtu staveb v lokalitě stanovena.
- 3) **Polohové umístění staveb:**  
**Jsou navrženy regulace polohy zástavby ve výkresu B.2:**
  - Pro umístění hlavních staveb v pozemku (stavba pro rodinné bydlení) je určena pouze část pozemku vymezená v grafické části jako „**bydlení rodinné**“.
  - **stavební hranice** – určuje nejbližší možnou polohu objektu rodinného domu (jakožto hlavní stavby na pozemku) vzhledem k prostoru ulice (vymezení polohy uliční fasády stavby) Před stavební hranicí může být umístěno oplocení, objekty na inženýrských sítích (přípojkách), přístřešky pro odpadové nádoby, odstavná a parkovací stání, zpevněné plochy
  - v ostatních částech navržených pozemků lze umístit pouze stavby v souladu s podmínkami kap. A.6.1.2.

### 3) **Výška zástavby, způsob zastřešení, výškové umístění staveb:**

#### - Výška zástavby rodinných domů:

maximální možná výška zástavby jsou 2 nadzemní podlaží bez obytného podkroví nebo do 7m nad terénem, výška se vztahuje v každém místě stavby k upravenému terénu přiléhajícímu ke stavbě ve vzdálenosti do 5m od stavby

- nadzemní podlaží je takové podlaží, které má úroveň podlaží nebo převažující část výše nebo rovno 800mm pod nejvyšší úrovní přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 5m po obvodu domu
- podkroví je přístupný účelově využitý prostor domu nad posledním nadzemním podlažím, vymezený konstrukcí krovu šikmé střešy a dalšími stavebními konstrukcemi, ustupující podlaží nebo obytné podkroví zaujímá méně než 75% plochy plného podlaží (započitatelná plocha podkroví - užitná plocha se světlou výškou nad 1,3m)

### 4) **Z hlediska způsobu zastřešení územní studie navrhuje:**

- pro všechny stavby rodinných domů platí, že budou zastřešeny sedlovou střechou.
- pro všechny stavby rodinných domů platí, že úroveň římsy zastřešení vzhledem k ulici v oblastech bude 2,8m až 3,6m nad úrovní vstupu pro jednopodlažní objekty, 6m až 7m nad úrovní vstupu v případě dvoupodlažní zástavby,
- pro všechny stavby rodinných domů platí, že sklon převládajícího zastřešení (při zastřešení šikmou střechou) bude v rozmezí 25 až 45 stupňů

5) **doplňkové stavby na pozemku** - stavby pro zahrádkářské činnosti, uskladnění nářadí a chovatelství mohou mít pouze jedno nadzemní podlaží o zastavěné ploše do 16 m<sup>2</sup>, max. 5 m výšky, nebudou podsklepeny

6) Obecně platí pro výstavbu, že **začlenění objektů, jejich hmotová struktura a celkový výraz musí respektovat okolní charakter zástavby nebo jej harmonicky doplňovat.**

7) Případná výstavba vyšších nadzemních staveb technického charakteru (zejména komínů, stožárů elektrického vedení o napětí 22 a více kV, stanic mobilních operátorů) nesmí vytvářet nevhodné výškové dominanty narušující krajinu.

V řešeném území lze umísťovat jen stavby, které negativně neovlivní zájmy vojenského letectva a obrany státu

### 8) **Intenzita využití území**

Maximální zastavitelnost pozemků pro bydlení rodinné je 35% , což znamená, že jeden pozemek pro bydlení, navržený touto územní studií, může být zastavěn nadzemními stavbami umísťovanými v rámci podmínek stanovených v odstavci A.1.6.2. maximálně do výše 35% své výměry, což se nevztahuje na zpevněné plochy chodníků, předjezdů apod. Do zastavěné plochy stavebního pozemku se započítává svislý průmět vnějšího obrysu všech nadzemních staveb a konstrukcí.

Minimální podíl ploch schopných vsakování dešťových vod ze stavebního pozemku územní studie navrhuje 40% (v souladu s vyhl.501/2006Sb.), což značí že součet ploch svislého průmětu vnějšího obrysu všech nadzemních staveb a konstrukcí a ploch zpevněných (neschopných nasákat vodu) je 60%.

9) Jsou navrženy **polohy hlavních vjezdů na pozemky** ve výkresu č. B.3., B.6., dle podmínek dopravní obsluhy lze řešit další vstupy nebo vjezdy.

10) **objekty prvků připojení a měření technické infrastruktury** budou součástí hlavní stavby v případě objektu občanského vybavení a budou součástí pevné části oplocení u pozemků rodinného bydlení, budou řešeny tak , aby se začlenily do fasády stavby nebo pevných částí oplocení

#### **A.1.6.6. Dopravní řešení**

##### **Obsluha veřejnou dopravní infrastrukturou**

bude zajištěna prostřednictvím přiléhajícího veřejného prostranství v ulici Sokolské, které bude rozšířeno směrem do pozemků řešeného území tak, aby zde bylo možné umístit: komunikace , parkovací stání, zeleň v dopravním prostoru. Komunikace je v grafické části označena **Pvk - veřejné prostranství - komunikace**, ostatní plochy veřejného prostranství jsou v grafické části označeny **Zvp – zeleň veřejná**

##### *Napojení na veřejnou dopravní infrastrukturu v obci*

Je zajištěno ze západní strany ze stávající komunikace z ul. Sokolské. Není uvažováno napojení z východní strany v koridoru komunikace 2-U, protože využití části plochy 15-SO jsou již všechny dopravně napojeny do Sokolské a po vypuštění východně navazující územní rezervy z platného ÚP se již s rozvojem zástavby dále na východ neuvažuje.

Sokolská obsahuje silniční komunikaci III/15267s dvoupruhovým uspořádáním komunikace a chodníkem pro pěší (1,5m, který lemuje komunikaci při opačné straně ulice vzhledem k řešené lokalitě.

Mezi plochou řešeného území a komunikačním prostorem je podstatný výškový rozdíl (cca 3m), komunikace se nachází v zárezu v celém průběhu řešeného území.

Navazující pozemky bydlení v realizované části plochy jsou napojeny slepými závleky, které zástavbu odsouvají hlouběji do pozemků, z hlediska formování zástavby ulice tento způsob není vhodný a je proto navrženo před zahájením výstavby provést terénní úpravu svahováním v rozsahu pásu území přiléhajícího ke komunikaci, odstranit břeh zárezu a umožnit přímé dopravní napojení pozemků na komunikaci v souladu s polohou v zastavěném území.

Po provedení úpravy bude 9 nových pozemků pro bydlení rodinné napojeno samostatnými sjezdy ze stávající komunikace.

Terénní úprava pozemků je podmínkou pro realizaci zástavby pozemků.

Podmínkou terénních úprav a napojení pozemků na komunikaci je zachování funkčního odvodnění stávající komunikace.

##### *Dopravní obsluha v území*

- V řešeném území nejsou navrhovány nové komunikace, území je napojeno na stávající dopravní infrastrukturu.
- Z komunikace jsou řešeny sjezdy na pozemky rodinných domů.
- V rámci řešeného území bude rozšířeno veřejné prostranství pro komunikaci tak, aby splnilo parametry pro ukládání veřejné technické infrastruktury v souběhu s komunikací.
- Podél komunikace bude realizován chodník (chodníky budou umístěny oboustranně).
- Podél komunikace budou realizována parkovací stání dle navýšení kapacity obytného okrsku, zeleň

- Parametry dopravní obsluhy umožní přístup vozidel svozu odpadu, HZS a dalších složek IZS.
- Zvolený systém dopravní obsluhy byl navržen zejména z důvodu využití stávající dopravní infrastruktury, navazují na stávající způsob obsluhy a parcelaci území.
- Šíře dopravního prostoru komunikace musí být vždy minimálně 3,5m,
- Polohu parkování lze v rámci následné PD upravovat v rámci pozemků veřejného prostranství, popř. navazujících pozemků.
- Navržená celková minimální kapacita parkovacích stání ve veřejném prostoru vychází z potřeby obytného okrsku, parkování automobilů vlastníků RD je navrženo na vlastních pozemcích jednotlivých RD, a to v počtu parkovacích stání pro účel využití pozemku a užívání staveb na něm umístěných v rozsahu požadavků příslušné české technické normy pro navrhování místních komunikací

### Výškové řešení

Vedení nivelet přizpůsobit v dalším stupni dokumentace konfiguraci stávajícího terénu a s ohledem na budoucí osazení staveb. Sklonové poměry území umožní řešení všech komunikací tak, aby byly dodrženy podmínky bezbariérového pohybu na veřejných prostranstvích pro osoby s omezenou schopností pohybu a orientace (např. vodící linie, podélné sklony <8.33%, příčné sklony 2,00% ).

### Pěší provoz v území

Řešené území je prostupné pro pěší v trasách navržených komunikací.

Řešení veřejných prostranství zabezpečuje minimálně jedno bezpečné a kapacitní řešení komunikací.

### Doprava v klidu

#### Výpočet potřeby parkovacích stání - celkově Výpočet dle platné ČSN 73 6110

Druh stavby	Účelová jednotka	Množství	Počet úč. jednotek na 1 stání	P <sub>o</sub>	O <sub>o</sub>
Byty nad 100 m <sup>2</sup> (rodinné domy) a stavby pro rekreaci, využitelné pro bydlení	9	9	0,5	-	18
Obytné okrsky	obyvatel	36	20	2	-

2 18

$$N = O_o * k_a + P_o * k_a * k_p$$

$$N = 27 * 1,0 + 11 * 1,0 * 1$$

součinitel vlivu stupně automobilizace  $k_a$  (při 1:2,5)

1,00

součinitel redukce počtu stání  $k_p$

1,00

suma odstavných stání  $O_o$

34,0

suma parkovacích stání  $P_o$

4,0

**Celkový počet stání  $N$**

**20**

Z toho vyhrazeno TP

1

V území je navrženo:	V parkovacích stáních v uličním prostoru :	2 místo (1 pro TP)
	Na pozemcích rodinných domů	18 míst
Celkem		<b>20 míst</b>

Vyhláška č. 398/2009 Sb. v §4 odst. 2 uvádí, že je třeba z celkového počtu stání 38 pro vozidla přepravující osoby těžce pohybově postižené vyhradit min 2 vyhrazená stání.

### **Závěr:**

**Celkem má obytný okrsek dle výpočtu potřebu zajištění 2 parkovacích místa, z toho 1 pro imobilní.**

### **Podmínky pro umíst'ování dopravní infrastruktury**

- silniční doprava pro obsluhu lokality bude realizována stávající silniční komunikací v ul. Sokolské
- řešení sjezdů zachová funkční odvodnění stávající komunikace – odvodnění podíl východního okraje silnice
- v řešeném území budou vytvořena odstavná parkovací místa dle kapacity objektů na vlastních pozemcích staveb rodinných domů dle normových hodnot
- garáže a parkoviště aut budou v plochách umíst'ovány v parametrech ČSN 736056
- při návrhu křižovatek a napojení lokality budou minimalizovány negativní vlivy na stávající zástavbu
- podmínkou pro umíst'ování komunikací v území je umístění a křížení místních komunikací a jejich napojení na silnici III. třídy v parametrech ČSN 73 6101, ČSN 736102 a ČSN 736110.
- Z hlediska návrhu dopravní infrastruktury bude dále postupováno dle zákona o pozemních komunikacích a vyhlášky č. 104/1997 Sb. kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích, v platném znění.
- Musí být dodržena vyhl. č. 398/2009 Sb. o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb, ve znění pozdějších předpisů (vodící a naváděcí linie, bezbariérovost, parkovací místo pro zdravotně postižené osoby atd.).
- Odstup pevných překážek (plot, skříňky inž. sítí, sloupky veřejného osvětlení, dopravní značky apod.) od průjezdného prostoru komunikací musí být nejméně 0,5 m.

#### **A.1.6.7. Technická infrastruktura**

##### **Odkanalizování území a odvodnění**

Lokalita bude odkanalizována oddílnou kanalizací.

Splašková kanalizace bude vedena ve veřejném dopravním koridoru. Odkanalizování splaškových vod je navrženo na ČOV prostřednictvím veřejných kanalizačních řadů ve veřejných prostranstvích.

Objekty bydlení a objekty s bydlením spojené mohou být realizovány po zajištění napojení inženýrských sítí a napojení na veřejnou kanalizaci a ČOV.

Dešťové vody z pozemků rodinných domů budou řešeny akumulací a zasakováním přímo na těchto pozemcích.

Odvodnění veřejných prostranství a komunikací bude v maximální možné míře realizováno prostřednictvím zelených pásů a zatravněných vsakovacích průlehů.

Možnost vsakování musí být prověřena před přípravou následných stupňů PD ověřením hydrogeologie území, vsakovací zkouškou.

Územní studie postup pro odvádění dešťových vod ze stavebních pozemků nezpřesňuje nad rámec ÚP, vymezení stavebního pozemku územní studií umožňuje dodržení požadavků prováděcího předpisu v dokumentaci pro umístění stavby.

ÚS navrhuje nakládání s dešťovými vodami jedním ze způsobů uvedených v § 20 odst.5 vyhl. 501.

V následném stupni PD bude v návrzích konkrétních staveb zajištěn požadavek:

- minimalizovat podíl nepropustných zpevněných ploch,
- využít polopropustných materiálů pro zpevněné plochy,
- využívat srážkové vody k provozu nemovitostí.

#### Zásobování vodou

Lokalita bude napojena na vodovodní řad obce.

Terénní úprava vyvolá přeložku vodovodu v ul. Sokolské v úseku přiléhajícím k řešené lokalitě. Provedení terénní úpravy včetně vyvolané úpravy vodovodu jsou podmínkou využitelnosti plochy pro zástavbu bydlení.

Objekty rodinných domů mohou být realizovány až po zajištění napojení inženýrských sítí.

V souladu s ustanovením § 2 odst. 1 písm. b) vyhlášky č. 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška č. 23/2008 Sb.“), musí být vnější zdroje požární vody (nový vodovod) navrženy dle čl. 5 ČSN 73 0873, požární bezpečnost staveb – zásobování požární vodou, tj. pro rodinné domy nad 200 m<sup>2</sup> zastavěné plochy musí být nejmenší dimenze potrubí DN 100 s odběrem 6l/s při tlaku min. 0,2 MPa.

#### Zásobování plynem

Do nové lokality je navrženo prodloužení STL plynovodu vedeného ve veřejném dopravním koridoru. Konkrétní podmínky napojení budou stanoveny v následném řízení.

#### Zásobování elektrinou - síť VN

Územím prochází nadzemní vedení VN, které napájí trafostanici v centru Ořechova. Navržená zástavba vyžaduje přeložení těchto tras minimálně v rozsahu těch částí, které zasahují řešenou rozvojovou plochu. Část přeložky v navazujícím území byla již realizována v souvislosti s realizací nové zástavby. Přeložka vedení v jižní části bude řešena tak, že vedení bude umístěno v rámci veřejného prostranství – a to veřejného prostranství – komunikace a pozemku veřejné zeleně.

#### Zásobování elektrinou - síť NN

Lokalita bude napojena na rozvodnou energetickou síť. Dle možnosti rozvodné soustavy bude využito napojení na NN rozvody z navazující ulice kabelovým vedením ve veřejném dopravním koridoru. Řešení může vyžadovat provedení přeložky stávajících vedení.

Celková kapacita rozvoje území zahrnuje 9 nových rodinných domů.

Rozvodné kabely budou uloženy ve veřejných prostranstvích zejména v pásech zeleně.



### **Podmínky pro umíst'ování technické infrastruktury**

- trasy technické infrastruktury budou umíst'ovány na přístupných neoplocených pozemcích či podél komunikací
- likvidace dešťových vod bude řešena zejména akumulací a zasakováním přímo na těchto pozemcích
- bude zajištěno řádné odvodnění komunikace a ostatních zpevněných ploch, dešťové vody ze zpevněných ploch u RD a dešťové vody ze střech okolních objektů nebudou svedeny na komunikaci

### **A.1.6.8. Ostatní veřejná infrastruktura**

#### Veřejná prostranství

Lokalita řešená územní studií nedosahuje rozlohy 2ha, avšak rozvojová plocha 15-SO má výměru 2,28ha, je proto tedy potřebné zřídit v rámci území veřejné prostranství ve smyslu §7 vyhl. č. 501/2006 Sb., o minimální výměře 1140 m<sup>2</sup>. V rámci řešeného území je vymezen pozemek Zeleně veřejné Zvp o výměře 1143 m<sup>2</sup>, odpovídající požadavku.

#### Občanské vybavení pro školství

V území může dojít k nárůstu obyvatel až o cca 36 (4 obyv./RD).

Z celkového počtu obyvatel mohou až cca 13,6% tvořit děti ve školním věku a 4 % děti v předškolním věku.

Potřeba zajištění kapacity předškolního vzdělávání: Pro 36 obyvatel 4% - tj.  $36 \times 0,04 = 1,44$  zaokr. 2 místa. V obci se nachází mateřská škola, která může při navýšení kapacity pokrýt i potřebná 2 místa pro děti předškolního věku. Není účelné zřízovat zařízení předškolního vzdělávání v rámci území řešeného touto územní studií.

Potřeba zajištění kapacit základního školství: Pro 36 obyvatel 13,6% - tj.  $36 \times 0,136 = 4,896$  zaokr. 5 míst. V obci se nachází v sousedství základní škola, která může při navýšení kapacity pokrýt i potřebných 5 míst pro děti školního věku. Není účelné zřízovat školní vzdělávání v rámci území řešeného touto územní studií.

Jelikož je ale úkolem územního plánování dle § 19 odst. 1 písm. c) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání a občanská vybavení pro vzdělávání jsou dle § 2 stavebního zákona součástí veřejné infrastruktury, je nutné dostatečnou kapacitu tohoto zařízení zajistit. Jak bylo výše prokázáno, není účelné budování takovýchto zařízení v rámci řešené plochy. Proto je nutné posílit kapacitu stávajícího zařízení v obci v případě, že nová zástavba generuje potřebu obsluhy území touto infrastrukturou nad její stávající limity.

#### Ostatní funkce občanského vybavení

jsou zajišťovány dojížděnkou do spádových sídel – zdravotnická péče, vyšší školství, sociální péče.

#### Odpadové hospodářství

Odkládání směsného komunálního odpadu u rodinných domů bude zajištěno v rámci pozemků staveb. Likvidace bude zajištěna svozovou službou dle podmínek obce.

Parametry navržených komunikací umožní pohyb vozidel svozu odpadu.

Sběr materiálově využitelných složek odpadů (sklo, PET, papír) bude řešen s ohledem na docházkové vzdálenosti v rámci veřejných prostranství.

### **A.1.7. Návrh urbanistické koncepce a zásady regulace území** **– podklad pro úpravy ÚPD**

Územní studie je v souladu s ÚP Ořechov a nenavrhuje žádné úpravy.

### **A.1.8. Podmiňující faktory rozvoje území**

#### **A.1.8.1. Veřejně prospěšné stavby**

Územním plánem Ořechov nejsou v řešeném území vymezeny žádné veřejně prospěšné stavby ani veřejně prospěšná opatření.

Podél řešeného území ÚP vymezil koridor (komunikace a inženýrské sítě) a plochy veřejných prostranství ozn. PP1. Územní studie tento koridor respektuje, ale nezahrnuje jej do řešeného území.

#### **A.1.8.2. Vlastnické vztahy**

Řešené území zahrnuje pozemky soukromých osob a pozemek veřejného prostranství ve vlastnictví obce Ořechov.

#### **A.1.8.3. Podmiňující investice**

Zástavbu bydlení podmiňuje terénní úprava břehu nad komunikací v ul. Sokolské v rozsahu označeném ve výkresu B.3 včetně přeložení dotčených tras veřejné technické infrastruktury (zejména vodovod).

V části území v pozemcích vyznačených ve výkresu B.3. je zástavba podmíněna také přeložením úseku nadzemního VN vedení.

Podmínkou zástavby pro bydlení je vybudování veřejné dopravní a technické infrastruktury v rozsahu potřebném pro napojení pozemků a výstavby, zajištění příslušného počtu míst pro školní a předškolní vzdělávání v rámci obce – viz výše.

### **A.1.9. Limity využití území**

#### **Využití řešeného území je limitováno:**

Technické limity:

Územím prochází stávající rozvody technické infrastruktury:

- vedení elektrizační sítě VN a jeho ochranné pásmo – pro realizaci zástavby v lokalitě jsou nutné dílčí přeložky
- vodovod při východním okraji ul. Sokolské

Území je dále limitováno:

- na všech pozemcích lze umístit jen stavby, které negativně neovlivní zájmy vojenského letectva a obrany státu, protože se celé řešené území nachází v ochranném pásmu radiolokačního zařízení, je tudíž zájmovým územím armády České republiky dle § 175 stavebního zákona č.183/2006 Sb., současně se celé území se nachází v koridoru radioreléových spojů a vojenských zařízení.

Návrh vyvolává přeložky dílčích úseků VN, vodovodu. Respektuje ostatní limity a ochranné režimy v území.

Podmínky ochrany se vztahují i na všechny následné stupně PD.

Trasy a ochranná pásma sítí budou respektována v souladu s platnou legislativou.

Seznam dokumentace:

**A. TEXTOVÁ ČÁST**

**A.0. Identifikační údaje**

**A.1. Urbanistická část**

- A.1.1. Hlavní cíle řešení
- A.1.2. Vymezení řešeného území
- A.1.3. Podklady
- A.1.4. Širší územní vztahy ve vazbě na územní plán
- A.1.5. Charakteristika a problémová analýza řešeného území
- A.1.6. Návrh urbanistické koncepce a zásady regulace území  
– podklad pro rozhodování v území
- A.1.7. Návrh urbanistické koncepce a zásady regulace území  
– podklad pro úpravy ÚPD
- A.1.8. Podmiňující faktory rozvoje území
- A.1.9. Limity využití území

**B. VÝKRESY**

- |      |   |        |
|------|---|--------|
| B.1  | Širší vztahy  | 1:5000 |
| B.2  | Problémový výkres                                     | 1:2000 |
| B.3. | Komplexní urbanistické řešení a prostorové uspořádání | 1:1000 |
| B.4. | Návrh parcelace                                       | 1:1000 |
| B.5. | Technická infrastruktura                              | 1:1000 |
| B.6. | Dopravní infrastruktura                               | 1:1000 |
| B.7. | Schematický řez územím                                | 1:250  |