

ÚZEMNÍ STUDIE

"OŘECHOV- 28-SO-ÚS B" LOKALITA UL. NA SKALKÁCH

A. TEXTOVÁ ČÁST

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

Leden 2025

Přehled použitých zkratk

„ÚS 28-SO B“ Územní studie „Ořechov - 28-SO-ÚS B“, lokalita ul. Na Skalkách

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 - 28-SO-ÚS B“
lokalita ul. Na Skalkách

Pořizovatel: Obecní úřad Ořechov
Zahradní 216
664 44 Ořechov

Zpracovatel: Ing. arch. Barbora Jenčková
Jugoslávská 633/75a
613 00 Brno

Datum
zpracování: leden 2025

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 adekvátními veřejným prostranstvím a tím zajištění dosažitelnosti občanského vybavení.

A.1.2. Vymezení řešeného území

- Rozsah řešeného území zahrnuje rozvojovou plochu 28-SO, část B dle ÚP Ořechov. Řešená lokalita se nachází na západním okraji obce Ořechov a má místní název „Na Skalkách“
Celková rozloha řešeného území činí cca 5,9 ha.

A.1.3. Podklady

- Územně analytické podklady ORP Šlapanice v rozsahu řešeného území a jeho okolí (MěÚ Šlapanice 2020)
- Katastrální mapa (ČÚZK, 2024)
- Fotodokumentace a terénní prohlídky zájmového území
- Zadání Územní studie „OŘECHOV – US 28-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 zahrad, pozemky zastavěné stavbami
- plochy ostatní, ostatní komunikace

Dle ÚP Ořechov jsou do řešeného území zahrnuty pozemky zastavěného i nezastavěného území, území zahrnuje jižní část rozvojové plochy 28-SO.

V době zpracování a následného schválení 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:

1) 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 podkrovní*
- *v rozvojových plochách : maximálně 2 plná nadzemní podlaží*
- *minimální výměra pozemku v rozvojových plochách 650m²*
- *maximální zastavěnost pozemku v rozvojových plochách 35% výměry pozemku*

2) PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – U

HLAVNÍ VYUŽITÍ

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

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- *návsi, chodníky, ulice s úpravami pro intenzivní pohyb pěších, zastávky a zálivy hromadné dopravy*
- *odstavné a parkovací plochy, cyklistické stezky*
- *veřejná zeleň*
- *pozemky související dopravní a technické infrastruktury*

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- zařízení a aktivity, např. altány, veřejná WC, půjčovny sportovního vybavení, občerstvení s venkovním posezením, tržiště, dětská hřiště apod., v případě, že svou funkcí a architektonickým výrazem nejsou v rozporu s posílením funkce centra obce a svým charakterem odpovídají významu území

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

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

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

- výšková regulace zástavby – maximálně 1 nadzemní podlaží pro podmíněně přípustné objekty

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 25m² ve všech plochách, které umístování těchto staveb umožňuje
- nevytvářet negativní dominanty v obrazu obce

3) PLOCHY SÍDELNÍ ZELENĚ – Z

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Parkově upravené plochy zeleně s odpovídající druhovou skladbou dřevin, které plní funkci kompoziční a odpočinkovou a slouží pro krátkodobou rekreaci obyvatel, případně izolační zeleně.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- pozemky veřejně přístupné zeleně
- pozemky izolační zeleně
- plochy veřejných prostranství, pozemky pro pěší pohyb a cyklostezky
- objekty, stavby a zařízení, které tvoří doplňkovou funkci, například altány, pergoly, veřejná WC, kiosky, dětská a rekreační hřiště, vodní prvky a plochy, naučné stezky

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- pozemky související dopravní a technické infrastruktury, například odstavné a parkovací plochy, manipulační plochy, místa pro kontejnery, obslužné komunikace v případě, že nedojde k potlačení hlavního využití a nesnižují kvalitu prostředí ve vymezené ploše a jsou slučitelné s odpočinkovými aktivitami

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

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

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

- výšková regulace zástavby – doplňkové objekty max. 1 nadzemní podlaží

V území je vymezena zastavitelná plocha 28-SO s těmito podmínkami využití:

obsluha území

- dopravní napojení – ze stávajících i navržených ploch veřejného prostranství
- inženýrské sítě - zajistit obsluhu území v rámci stávajících a navržených veřejných prostranství a ploch pro dopravu

prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu

- respektovat podmínky hygienických limitů pro hluk a vibrace pro chráněný venkovní prostor, chráněný venkovní prostor staveb a chráněný vnitřní prostor staveb
- respektovat podmínky pásma okolo veřejných pohřebišť
- respektovat trasu a podmínky OP nadzemního vedení vn – je navržen koridor pro částečnou přeložku TK1
- veřejné prostranství dle § 7 odst. 2. vyhlášky č. 269/2009, kterou se mění vyhláška č. 501/2006 Sb. je dle požadavku obce řešeno v rámci souvisejících ploch sídelní zeleně za stadionem

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 pozemky orné půdy, pozemky zahrad a pozemky ploch ostatních. Pozemky obsahují dílem i stávající zástavbu - při ul. Jeřábkově rodinný dům a při ul. Na Skalkách - objekty rodinné rekreace.

Území je svažité k jihu – k ul. Jeřábkově.

Území je v okrajové poloze obce, navazuje na nezastavěné území.

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

1 stávající dopravní přístup pro obsluhu území

Plocha 28-SO – její jižní část ozn. B je přístupná z Jeřábkovy dvěma sjezdy na II/152 – vedle hřbitova a na jihozápadním okraji zastavěného území u křížku.

Komunikace na západním okraji lemují celou lokalitu a pokračuje severně až na ul. Tolarovu. Komunikace jsou zpevněné pouze v části jejich průběhu.

Přístup přes ulici Tolarovu ze severní strany je limitován zajištěním parametrů komunikace přes severní část plochy 28-SO, která je podrobněji řešena územní studií 28-SO – ÚS A. Přístup přes Tolarovu je limitován využíváním ulice pro obsluhu areálu školy a stávající stabilizované zástavby. Pro propustnost území je ale vhodné vzájemné zokruhování místního dopravního systému.

2 absence kapacitního dopravního napojení z ul. Jeřábkovy - dopravní přístup pro obsluhu území

Plocha je nyní přístupná z Jeřábkovy dvěma málo kapacitními dopravními napojeními – vedle hřbitova a na jihozápadním okraji zastavěného území u křížku.

Oba nápojně body nejsou dostatečné z hlediska jejich polohy i kapacity.

Napojení u hřbitova zajišťuje především obsluhu hřbitova a prostranství s parkovištěm před hřbitovem. Navazuje na účelovou komunikaci stoupající podél hřbitovní zdi, prostranství komunikace je šířkově omezeno především při severním okraji hřbitova (šíře do 5 m) a vzhledem k poloze stávající stavby jej nelze rozšířit.

Na západním okraji je širší nápojně komunikace limitována okrajem zastavitelné plochy a polohou drobné památky – kříže, je v samém okraji zastavěného území, souží i k obsluze navazujících pozemků nezastavěného území. Je nutné zajistit kapacitní napojení území z jižní strany.

3 stávající stabilizovaná zástavba v řešeném území

Území je v několika oddělených enklávách již využito pro zástavbu, která byla realizována v souladu s platným ÚP před zpracováním změny č.2 ÚP Ořechov. Pouze při ul. Jeřábkově je řešena zástavba pro bydlení (v řešeném území i pozemcích bezprostředně navazujících), komunikace Na Skalkách nedosahuje potřebných parametrů, proto jsou ve střední a jižní části území realizovány rozsáhlejší stavby pro individuální rekreaci.

4 nedostatečná síť veřejných prostranství pro dopravní obsluhu

Komunikace v ul. Na Skalkách (více větví) v rámci řešené lokality je účelovou komunikací, se zpevněná pouze v části jejího průběhu, převážně je polní cestou bez zpevněného povrchu, šířka pozemku komunikace je cca 5 m, není tedy dostatečná pro veřejné prostranství pro zpřístupnění

pozemků bydlení. Tyto dopravní komunikace zajišťují obsluhu pouze v západní části plochy 28-SO – ÚS B, východní část není přístupná.

5 stávající drobná parcelace jižní části

Pozemky v řešeném území jsou v jihovýchodní části úzkými řemenovými parcelami – patrně záhumenky a zahrady stávající zástavby. Jejich šíře ani jiné tvarové parametry nedopovídají nárokům stavebních pozemků pro rodinné bydlení, území musí být pro předpokládanou návrhovou výstavbu přeorganizováno tak, aby výměry pozemků pro stavbu rodinného domu odpovídaly požadavkům dle ÚP – tedy min 650 m².

6 propojení do navazujícího území

Severním směrem je nezbytné ponechat prostupy do navazujícího rozvojového území – severní části lokality 28-SO – části A tak, aby bylo možné zokruhovat co nejefektivněji komunikace a technickou infrastrukturu v území, vytvořit podmínky pro optimální využitelnost pozemků zejména pro bydlení a aby byla zajištěna přístupnost území směrem k stávající občanské vybavenosti – ke škole a hřišti

7 nadzemní vedení VN a jeho ochranné pásmo

Území středem podél komunikace protíná nadzemní VN vedení, napájející distribuční trafostanici u hřbitova. Pro využitelnost pozemků v řešeném území je nezbytné řešit přeložku celé této větve VN – kabelizaci vedení tak, aby vedení ani jeho ochranné pásmo nezasahovalo do navrhovaných pozemků bydlení - trasa bude uložena ve veřejném prostranství a bude sledovat průběh pozemkových hranic.

8 řešení ploch v okolí hřbitova

Plochy v okolí hřbitova jsou ÚP navrženy pro zeleň sídelní, proto je žádoucí je v rámci lokality využít pro prostranství vyvolané plochami smíšenými obytnými – dle požadavků §20 vyhl. 157/2024Sb.- tedy pro realizaci veřejného prostranství v souvislosti s vymezením plochy 28-SO a má plnit především funkce denní rekreace pro tuto plochu, část plochy přiléhající k Jeřábkově může pokrýt rostoucí nároky na dopravu v klidu pro řešenou lokalitu a hřbitov.

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 proto podrobněji organizováno ve vazbě na vnitřní komunikační systém, vytvořený na základě stávající sítě cest v území, napojený novým kapacitním sjezdem na ul. Jeřábkovu v těžišti zástavby tak, aby byla zajištěny dostatečné šířkové parametry komunikace, dobré rozhledové podmínky v křižovatce, v místě s blíže k centru obce .
- Systém dopravní obsluhy v území vychází ze stávajícího stavu a trasování komunikací. Je navržena úprava šíře veřejných prostranství tak, aby odpovídaly potřebě obsluhy staveb pro rodinné bydlení. Veřejná prostranství jsou navržena tak, aby umožnila vytvoření obratiště

ve slepě zakončené komunikaci. Komunikační systém bude propojen a zokruhován s komunikacemi části „28-SO – ÚS A“, propojen až směrem k ul. Tolarově.

- Zástavba uvnitř lokality je organizována do bloků, se zástavbou převážně samostatně stojících rodinných domů, tak aby byla respektována poloha okraje zástavby na přechodu do volné krajiny a pohledově exponovaná poloha jižního svahu.
- Charakter nové zástavby je limitován již využitými částmi území. Objekty u ul. Jeřábkovy a u ul. Na Skalkách již založily pravidelnou parcelaci a předurčily způsob doplnění zástavby v západní části území a jsou včleněny do navržené struktury zástavby.
- Návrh podrobné urbanistické koncepce navazuje na koncepci ÚP a rozvíjí ji v podobě podrobných podmínek, v částech území, které dosud nejsou stavebně využity, navrhuje využití pro bydlení.
- Urbanistická koncepce řešeného území odpovídá struktuře navazujícího stabilizovaného území, využitelnost celého území je limitována počtem max. dalších 37 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 (min. 650 m² na pozemek).
- Stávající zástavba v ploše, obsahující rodinnou rekreaci je v návrhu zakreslena, není však požadována fixace této funkce v území; plocha je navržena v souladu s ÚP tak, aby byla využitelná pro 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 (včetně podkroví).
- Veřejné prostranství je navrženo tak, aby veřejné řady inženýrských sítí byly uloženy ve veřejně přístupném prostranství (komunikace, veřejné zeleně).
- V okolí hřbitova budou vytvořena veřejná prostranství s veřejnou zelení a pěšími komunikačními prostranstvími V jižní části prostranství bude doplněna kapacita parkování.

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, nářadí 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 realizována 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

Bydlení a rekreace rodinná - stav

(označení v grafické části Brs)

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:

- rodinná rekreace
podmínka: pouze ve stávajících objektech realizovaných k tomuto účelu
- 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,
- nové rekreační objekty
- 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 (vyloučení 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 Zpz)

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 podmínky, 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 účinků prokázat v rámci následných řízení)
- využití, které je v rozporu s podmínkami využití dle ÚP Ořechov

Zahrady - zeleň **(označení v grafické části Zzs)**

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 podmíněně 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 :

- dopravní komunikace pro obsluhu území (místní komunikace, zklidněná komunikace)
- 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)
- pobytové prostory v rámci obytné zóny

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

Veřejné prostranství – pěší a účelové komunikace **(označení v grafické části Pvp)**

Hlavní využití plochy:

Chodníky, pěší obsluha území

Přípustné jsou:

Veřejná prostranství :

- chodníky
- související zeleň a zahradní úpravy
- technická infrastruktura
- drobné objekty informačního systému, dopravního značení, urbánní mobiliář (např. posezení, odpadní nádoby a přístřešky na ně)

Podmíněně přípustné jsou:

- pojezdové chodníky, účelová obsluha, dopravní obsluha navazujících pozemků (individuální dopravou)

Nepřípustné jsou:

- stavby, objekty a činnosti znemožňující řádnou funkci ploch - znemožňující pěší prostupnost, přístupnost veřejné technické, 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 (vyločení negativních účinků musí být prokázáno v rámci územního řízení)
- využití, které je v rozporu s podmínkami využití dle ÚP Ořechov

Zeleň veřejná

(označení v grafické části Zvz)

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

Parkoviště, zeleň veřejná

(označení v grafické části Zvp)

Hlavní využití plochy:

Veřejná zeleň, parkování

Přípustné jsou:

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

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.

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 nová veřejná prostranství pro dopravní obsluhu, 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:

- pozemky pro veřejná prostranství - komunikace, tedy ulice s komunikací, chodníky, prostor pro parkování a odstavování vozidel, veřejnou zeleň apod. (ozn. Pvk)
- pozemky pro zeleň veřejnou (ozn. Zvz), parkoviště a zeleň veřejnou (Zvp)
- 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, 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 650m²
- minimální podíl ploch schopných vsakování dešťových vod činí 40% výměry pozemku

Na jednom pozemku (ozn. č.1 až 37), 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 zástavby je určena umístěním objektu pouze v navržené zastavitelné části pozemku,
- 3) **Polohové umístění staveb**:
Jsou navrženy regulace polohy zástavby ve výkresu B.3:

- Pro umístění hlavních staveb v pozemku (stavba pro rodinné bydlení) je určena pouze část pozemku vymezená v grafické části jako „**bydlení rodinné**“.
- **stavební čára** - je navržena v pozemcích bydlení, objekty musí směrem do veřejného prostranství přiléhat k navržené stavební čáře
- **stavební hranice** – omezuje rozsah hlavní staveb v pozemku, směrem do vnitrobloku určuje maximální hloubku objektu rodinného domu (jakožto hlavní stavby na pozemku)

Před stavební čarou nebo 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.

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)
- v řešeném území lze pro případné vyrovnání terénu realizovat opěrné stěny do výšky max. 1,5m nad úroveň stávajícího terénu

4) Z hlediska způsobu zastřešení územní studie navrhuje:

- pro všechny stavby rodinných domů platí, že budou zastřešeny sedlovou střechou s okapem souhlasně orientovaným k ulici nebo střechami plochými.

- 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 náradí a chovatelství mohou mít pouze jedno nadzemní podlaží o zastavěné ploše do 16 m², 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 umisťovat 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 umisťovanými 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.

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 veřejného prostranství, kde budou umístěny : komunikace , parkovací stání, zeleň v dopravním prostoru. Veřejná prostranství pro komunikace jsou v grafické části označena **Pvk - veřejné prostranství - komunikace**, ostatní plochy veřejného prostranství jsou v grafické části označeny **Pvp - veřejné prostranství – pěší a účelové komunikace**, **Zvz – zeleň veřejná**, **Zvp - parkoviště, zeleň veřejná**

Napojení na veřejnou dopravní infrastrukturu v obci

- Je navrženo z jižní strany novým kapacitním napojením z ul. Jeřábkovy (průjezdního úseku silnice II/152) východně od parc.č.1921 (k.ú. Ořechov) veřejným prostranstvím Pvk šíře min. 10 m.
- Komunikace je dále napojena jižním směrem ve dvou paralelních větvích ul. Na Skalkách, obsahující dnes převážně nezpevněné komunikace - jsou zachována stávající dopravní napojení území z jižní strany oběma větvemi. Lokalita včetně části okolní stabilizované zástavby je již nyní takto napojena.
- Napojení na západním okraji zástavby u křížku bude výhledově propojeno místní komunikací až místní komunikací v ul. Tolarově (přes plochu 28-SO – ÚS A, dle řešení samostatné územní studie).
- Napojení u hřbitova bude zachováno pro hřbitov a nové plochy parkování, průjezd navazujícím úsekem ul. Na Skalkách bude omezen (na obsluhu navazujících pozemků, rezidenty).

- V budoucnu by měl být v rámci řešení navazující rozvojové plochy 28-SO část A dobudován i v této části systém ulic s dostatečnými veřejnými prostranstvími pro obsluhu pozemků bydlení na základě stávající sítě cest.

Dopravní obsluha v území

- Komunikace jsou navrhovány v páteřních částech jako dvoupruhové obousměrné (od nového napojení do Jeřábkovy do centra lokality nad hřbitovem), ostatní jsou navrženy jako jednopruhé obousměrné s výhybnami, šířkové poměry neumožňují zásadní rozšíření komunikace. Obracení vozidel je navrženo obratištěm ve slepé komunikaci paralelně s Jeřábkovou, ostatní komunikace budou (nejpozději po realizaci části 28-SO – část A) průjezdné nebo obratiště nevyžadují (krátký slepý úsek k pěším propojení)
- Prostor komunikace zahrne rovněž trasy inženýrských sítí (které je třeba ponechat ve veřejně přístupném prostoru).
- Jsou navrženy obousměrné komunikace šíře 3,5 až 5,5m.
- Komunikační systém umožní propojení mezi zástavbou bydlení plocha 28-SO – B a A a areálem školy.
- Tam, kde komunikace v novém veřejném prostranství slouží k obsluze staveb bydlení, bude umístěna ve veřejném prostranství šíře min. 8m.
- Komunikace obslouží navržené pozemky rodinných domů a stávající objekty v lokalitě (stavby zpravidla pro rekreaci) a zajišťuje i účelovou dopravu pro navazující pozemky nezastavěného území. Zajištění obsluhy veřejnou dopravní a technickou infrastrukturou umožní (při současném splnění ostatních nároků na stavby pro bydlení) užívat některé ze stávajících staveb pro rodinnou rekreaci i pro bydlení rodinné.
- Z komunikace jsou řešeny sjezdy na pozemky rodinných domů.
- Komunikace jsou navrženy tak, aby umožnila obsluhu území i pro vozidla svozu odpadu, vozidla HZS a dalších složek IZS. Obratiště v lokalitě musí odpovídat parametrům pro obracení vozidel včetně vozidel IZS. Poloměry oblouků v křižovatkách řešit pro skupinu vozidel 2, tedy pro vozidlo pro odvoz odpadu
- Zvolený systém dopravní obsluhy byl navržen zejména z důvodu optimální obsluhy řešeného území a maximálně respektuje stávající způsob obsluhy a parcelaci území.
- Šíře dopravního prostoru komunikace musí být vždy minimálně 3,5m,
- Komunikace budou doprovázeny parkovacími stáními ve veřejném prostoru dle potřeby území, pásy zeleně a chodníkem podél páteřní dvoupruhové komunikace
- Polohu komunikací a parkovišť lze v rámci následné PD upravovat v rámci pozemků veřejného prostranství, včetně návrhu parkovacích stání.
- Navržená celková minimální kapacita parkovacích stání bude odpovídat legislativním požadavkům, minimálně jsou požadována 2 odstavná stání na 1 novou bytovou jednotku

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 do 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 – dle příl. 1 vyhl. 146/2024Sb

Dle části 1:

Bydlení – rodinné domy o podlahové ploše 180 m² / 1 dům – celkem 37 domů

= plocha celkem 6 660 m²

6660 m² / 120 m² = 55,5 zaokr. 56 parkovacích stání celkem,

z toho 10% krátkodobých – 6 stání

z toho 90% dlouhodobých – 50 stání

Dle části 2:

Minimální počet vyhrazených stání pro vozidla označená parkovacím průkazem označujícím vozidlo přepravující osobu těžce zdravotně postiženou bude odpovídat požadavku vyhlášky, minimálně pak bude činit 3 vyhrazená stání na lokalitu.

Požadavek územní studie:

Z důvodu volného charakteru zástavby je požadováno zajištění minimálně 2 odstavňích stání na každou novou bytovou jednotku na vlastním pozemku stavby, tedy minimálně 37 x 2 = 74 stání (dlouhodobých) pro řešené území

A dle přílohy č. 1 vyhl 146/2024 Sb. minimálně 6 stání krátkodobých pro řešené území

Návrh umožňuje umístit ve veřejném prostoru podstatně více stání:

37 stání v prostoru ulic

15 stání na parkovišti u hřbitova

Podmínky pro umístování dopravní infrastruktury

- dopravní obsluha v lokalitě bude realizována ze sítě místních komunikací
- místní komunikace budou napojeny na průjezdní úsek silnice II/152 v ul. Jeřábkova, propojeny s navazujícím územím
- v řešeném území budou vytvořena odstavňá parkovací místa dle kapacity objektů na vlastních pozemcích staveb rodinných domů
- při návrhu křižovatek a napojení lokality budou minimalizovány negativní vlivy na stávající zástavbu
- podmínkou pro umístování komunikací v území je umístění a křížení místních komunikací a jejich napojení na silnici II. třídy v parametrech 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.
- Pro uliční prostor (mezi stavbami vystupujícími nad terén - týká se i oplocení pozemků) u nových komunikací s obousměrným provozem zpřístupňujících pozemky rodinných domů je třeba podle ČSN 73 6110, TP 103 a dodržet šířku min. 8 m.
- Musí být dodrženy požadavky na zabezpečující bezbariérové užívání staveb, (vodící a naváděcí linie, bezbariérovost, parkovací místo pro zdravotně postižené osoby atd.).
- Průjezdny prostor navržené obousměrné komunikace bude min. 3,50 m, komunikace budou řešeny s výhybnami.
- Odstup pevných překážek (plot, skříňky inž. sítí, sloupy 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 navržené ulice. V dalším stupni PD bude nutno prověřit vhodné technické řešení odkanalizování splašků do veřejné kanalizace - poloha lokality neumožní gravitační odvodnění splašků do ul. Jeřábkovy v celém rozsahu řešeného území.

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.

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. Do nové lokality bude prodloužen veřejný vodovod z ulice Jeřábkovy. Prodloužení vodovodu bude umístěno ve veřejné komunikaci v souběhu se splaškovou kanalizací.

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 m²

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 u hřbitova. Navržená zástavba vyžaduje přeložení celé nadzemní trasy přes řešené území - kabelizaci rozvodů. Vedení včetně ochranného pásma bude umístěno ve veřejném prostranství.

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 37 nových rodinných domů.

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

Podmínky pro umístění technické infrastruktury

- trasy technické infrastruktury budou umístěny zejména na přístupných neoplocených pozemcích či podél komunikací
- likvidace dešťových vod bude řešena zejména akumulací a zasakováním přímo na těchto pozemcích
- bude zajištěno řádné odvodnění komunikací 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 má rozlohu 5,9 ha, vyžaduje proto zřídit v rámci území veřejné prostranství ve smyslu §20 vyhl. č. 157/2024Sb. o minimální výměře 2950 m².

Veřejné prostranství pro tyto účely je navrženo v pozemcích ozn. Zvz - zeleň veřejná o celkové výměře 2294 + 900 = 3194 m², což vyhovuje legislativnímu požadavku.

Občanské vybavení pro školství

V území může dojít k nárůstu obyvatel až o cca 148 (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 148 obyvatel 4% - tj. 148 x 0,04 = 5,92 zaokr. 6 míst. V obci se nachází mateřská škola, která může při navýšení kapacity pokrýt i potřebných 6 míst pro děti předškolního věku. Není účelné zřizovat zařízení předškolního vzdělávání v rámci území řešeného touto územní studií.

Potřeba zajištění kapacit základního školství: Pro 148 obyvatel 13,6% - tj. 148 x 0,136 = 20,128 zaokr. 20 míst. V obci se nachází v sousedství základní škola, která může při navýšení kapacity pokrýt i potřebných 20 míst pro děti školního věku. Není účelné zřizovat školní vzdělávání v rámci území řešeného touto územní studií.

Jelikož je ale úkolem územního plánování dle § 39 písm. h) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty v území a na využitelnost navazujícího území, tyto změny navrhnout a stanovovat podmínky pro jejich provedení, 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 materiálů 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

V rámci řešeného území ÚP vymezil koridor (komunikace a inženýrské sítě) a plochy veřejných prostranství ozn. PP4 k obsluze plochy 28-SO na západním okraji obce - VPS pro obec. Jedná se o VPS s uplatněním předkupního práva, toto vymezení účinností nového stavebního zákona č. 283/2021 Sb. pozbývá platnosti, nicméně tato územní studie vymezený koridor respektuje a zahrnuje jej do návrhu veřejného prostranství – komunikace ozn. Pvk.

V řešeném území je vymezena VPS ozn. PSZ1 - plochy sídelní zeleně kolem stávajícího hřbitova v Tikovicích - VPS pro obec na parc.č. 7060, 7062, k.ú. Ořechov. Jedná se o VPS s uplatněním předkupního práva, toto vymezení účinností nového stavebního zákona č. 283/2021 Sb. pozbývá platnosti, nicméně tato územní studie vymezenou plochu sídelní zeleně respektuje a zahrnuje ji do návrhu veřejného prostranství – ozn. Zvz a Zvp.

A.1.8.2. Vlastnické vztahy

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

A.1.8.3. Podmiňující investice

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.

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

Využití veřejného prostranství pro komunikaci může být podmíněno úpravou stávajícího NN kabelového vedení a NN přípojek.

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 je nutná přeložka
- kabelové vedení el. komunikace CETIN
- NN rozvody pro stávající objekty
- vodovod pro stávající objekty

Území je dále limitováno:

- na všech pozemcích lze umisťovat 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, současně se celé území se nachází v koridoru radioreléových spojů a vojenských zařízení.

Návrh vyvolává přeložky dílčích úseků VN, 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