

# ÚZEMNÍ STUDIE

## "OŘECHOV - 52-SO" LOKALITA UL. KYSELKOVA (u čerpací stanice)

### A. TEXTOVÁ ČÁST

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

Leden 2025

## **Přehled použitých zkratk**

„ÚS 52-SO“	Územní studie "Ořechov - 52-SO", lokalita ul. Kyselkova
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 - 52-SO"  
lokalita ul. Kyselkova

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 řešení dopravního napojení lokality a napojení na veřejnou technickou infrastrukturu
- prověření kapacity území
- návrh komplexního řešení struktury zástavby a veřejných prostranství včetně souvisejícího území
- 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 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 prostupnosti území pro zajištění obslužnosti pozemků nezastavěného území a propojení lokality s územím obce

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

- Rozsah řešeného území zahrnuje rozvojovou plochu 52-SO dle ÚP Ořechov. Řešená lokalita se nachází na východním okraji obce Ořechov, poblíž čerpací stanice pohonných hmot v návaznosti na zastavěné území při ulici Kyselkově. Celková rozloha řešeného území činí cca 0,38 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
- Zadáání Územní studie „OŘECHOV – US 52-SO“
- Územní plán Ořechov (úplné znění po změně č.2, 2020)

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

##### Stávající stav:

- využívané pozemky zahrad za zástavbou jižně od ul. Kyselkovy,
- na východním okraji obce, navazující na zastavěné území
- v sousedství čerpací stanice pohonných hmot
- přístupné účelovou komunikací napojenou do ul. Kyselkovy (průjezdny úsek silnice II/152)
- jeden stávající účelový stavební objekt
- stávající technická infrastruktura je nejbližší v ul. Kyselkově
- východní okraj území je zasažen ochranným pásmem VN rozvodů

Dle ÚP Ořechov jsou do řešeného území zahrnuty pozemky nezastavěného území, území zahrnuje rozvojovou plochu 52-SO.

##### **V území je vymezena zastavitelná plocha 52-SO s těmito podmínkami využití:**

###### obsluha území

- *dopravní ze stávajících ploch dopravní infrastruktury – prověřit způsob napojení*
- *inženýrské sítě – prověřit 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 stávající veřejné technické infrastruktury*

###### výšková regulace zástavby

- *max. 2 NP*

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 plochu a její 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 podkrovní
- 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

**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**

Území se nachází ve východní části obce Ořechov u Brna, v okrajové poloze.

Řešené území zahrnuje pozemky zahrad. Pozemky navazují na severním okraji na stávající veřejné prostranství – záhumení účelovou komunikací, z jihu jsou limitovány účelovou komunikací pro obsluhu pozemků především nezastavěného území. Účelové komunikace jsou dopravně napojeny ze silnice II/152, obvodová účelová komunikace umožňuje propojení cestní sítě dále až na jižní okraj zástavby ke hřbitovu

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

##### 1 dopravní přístup ze silnice II/152

Přístup k ploše 52-SO ze silnice II/152 je možný pouze na jejím severním okraji mezi souvislým zastavěným územím (smíšené zástavby obce) a plochou dopravního zařízení – čerpací stanice pohonných hmot. Využití pozemků a výškový rozdíl terénu vylučuje možnost jiného napojení

##### 2 kolize dopravního přístupu s účelovou komunikací

Možný nápojný bod pro obsluhu území veřejnou dopravní a technickou infrastrukturou je nyní využíván pro napojení účelové obsluhy pozemků a koliduje především s napojením účelové komunikace navazující jižně na řešené území a zajišťující obsluhu nezastavěného území a zokruhování cestní sítě v extravilánu obce. Bude nezbytné zajistit také propojení obsluhy nezastavěného území, nahradit stávající nevhodný sjezd

##### 3 nedostatečná šířka veřejného prostranství pro přístupovou komunikaci

Přístup k ploše nyní je zajištěn veřejným prostranstvím, zahrnujícím polní cestu bez zpevněného povrchu, šířka pozemku je cca 4,5m, není tedy dostatečná pro veřejné prostranství pro zpřístupnění pozemků bydlení.

##### 4 stávající stavební objekt v řešeném území

Na severním okraji území se nachází stavební objekt na parc. č. 864/2 s evidenčním č. 146, který je na hranici nedostatečně širokého veřejného prostranství, které bude třeba pro možnost zástavby bydlení rozšířit min. na 8 m, šířku ovlivní možnost trasování komunikace – řešení napojení na silnici II/152.

Ostatní objekty v zahradách nejsou stavbami vedenými v katastru nemovitostí.

##### 5 propojení s účelovými komunikacemi v krajině

Předpoklad zrušení napojení účelové komunikace a jeho nahrazení napojením místní komunikace pro obsluhu území znamená nutnost nahrazení propojení cestní sítě jiným způsobem – přes řešenou plochu.

#### 6 nevhodná parcelace pro výstavbu bydlení

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

#### 7 nadzemní vedení VN a jeho ochranné pásmo

Území na východním okraji zasahuje malou částí ochranné pásmo VN, nepředpokládá se však potřeba využití této části území pro jakoukoli nadzemní výstavbu.

#### 8 sousedství čerpací stanice pohonných hmot

Východně od plochy 52-SO se nachází stávající čerpací stanice pohonných hmot, provozně i prostorově oddělená od řešené lokality (provozní podmínky ČS, výškový rozdíl úrovní terénu)

### **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 ze způsobu organizace a kompozice zástavby v navazujících částech obce, vytváří jednostranně obestavěnou záhumenní ulici s volnou zástavbou samostatně stojících rodinných domů.
- Zástavba je navržena podél komunikace využívající pozemek stávajícího veřejného prostranství a jeho rozšíření do plochy 52-SO.
- Nově formovaná ulice je slepě ukončena a jako obratiště je využívána plocha odbočky - propojení s účelovou komunikací, navázanou dále na síť účelových komunikací v nezastavěném území. Kolmá odbočka z obslužné komunikace neslouží obsluze plochy, ale zajištění prostupnosti krajiny a obsluze pozemků nezastavěného území, nahradí stávající propojení účelové komunikace okolo plochy 52-SO do nezastavěného území, protože původní napojení musí být nahrazeno dostatečně kapacitním napojením nové (místní) komunikace pro obsluhu plochy 52-SO.
- Veřejné prostranství pro komunikaci zpřístupňující stavby rodinného bydlení musí mít šíři minimálně 8 m, není-li nezbytná větší šíře z důvodu uspořádání sítí ve veřejném prostranství.
- Veřejné prostranství je navrhováno tak, aby bylo možné v něm umístit místní komunikaci a a zajistit její napojení na silnici II/152 při maximálním zajištění dostatečných rozhledových podmínek v křižovatce.
- Vzhledem k požadavkům na velikosti parcel (min. 650 m<sup>2</sup>) a míru jejich využití (max. 35%) a možnosti dopravního přístupu se navrhuje zástavba bydlení v rodinných domech samostatně stojících.
- Dopravní obsluha plochy je zajištěna ze severní strany, komunikací částečně využívající stávající veřejné prostranství – jedná se o funkčně související území.
- Na jihovýchodní stranu jsou pozemky situovány zahradami, zahrady budou tvořit přechod zástavby do volné krajiny.
- Zahrady – části pozemků ozn. Zsz budou současně tvořit estetickou clonu a plochy pro případné provedení protihlukových či jiných bariérových opatření vzhledem k navazujícímu areálu ČS PHM a vzhledem k silnici II/152 (z důvodů hlukové zátěže, estetických apod.).

Rozsah opatření na ochranu pozemků bydlení bude stanoven na základě měření hlukové zátěže v období časově přímo předcházejícímu realizaci zástavby bydlení a přípravy projektové dokumentace – měření bude podkladem pro následný stupeň projektu.

- Urbanistická koncepce řešeného území odpovídá intenzitě průměrného využití stabilizovaného území. Lokalita bude obsahovat max. 4 samostatně stojící rodinné domy.
- Pozemky pro bydlení v rámci plochy jsou navrženy tak, aby poskytl 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 (včetně podkroví).
- Veřejné prostranství je navrženo tak, aby veřejné řady inženýrských sítí byly uloženy ve veřejně přístupném prostranství.

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

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 odstavení vozidel

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

#### **Bydlení rodinné**

*stav i návrh*

**(označení v grafické části Brd)**

**Hlavní využití:**

Bydlení v rodinných domech

**Přípustné jsou:**

- rodinné domy samostatně stojící
- 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 (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 ploch smíšených obytných 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

- protihluková opatření a stavby

**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 podmíněčně 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)
- účelové 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
- protihlukové stěny a valy

**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

**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 (min.8m šíře veřejného prostranství, dostatečná šíře při napojení na silnici), parcelace území respektuje částečně stávající parcelaci a majetkové vztahy (stabilizovaná část území). Parcelace navržena nově, protože stávající parcelní členění neumožňuje účelné využití území pro stanovený způsob využití na parcelách dostatečné výměry.

Je navržena parcelace území:

- pozemek pro veřejná prostranství - komunikace, tedy ulice s komunikací, chodníky, prostor pro parkování a odstavování vozidel, veřejnou zeleň a navazující účelovou komunikaci apod. (ozn. Pvk)
- pozemky 4 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 navrženého 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 činí 40% výměry pozemku

Na jednom pozemku (návrhové pozemky ozn. č.1 až 4), 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
- 2) **Objem a forma zástavby bydlení**: kompaktnost zástavby je určena umístěním objektu pouze v navržené zastavitelné části pozemku, stavební čarou
- 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.

### 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)
- 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 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 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 umístěnými 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 dopravní infrastrukturou**

bude zajištěna prostřednictvím veřejného prostranství, kde budou umístěny : komunikace , parkovací stání, zeleň v dopravním prostoru. Komunikace je v grafické části označena **Pvk - veřejné prostranství – komunikace**.

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

Je zajištěno ze severní strany jediným možným způsobem z ul. Kyselkovy, kterou je vedena silnice II/152 ( v místě stávající připojení, úprava křižovatky ).

Vzhledem k využití navazujícího území není možné jiné alternativní napojení.

Komunikace je navrhována jednopruhová obousměrná s výhybnami. V rámci lokality je zajištěno propojení komunikace na jižní okraj plochy k účelové komunikaci pro obsluhu pozemků nezastavěného území.

Prostor komunikace zahrne rovněž trasy inženýrských sítí (které je třeba ponechat ve veřejně přístupném prostoru).

##### *Dopravní obsluha v území*

- je navržena obousměrnou komunikací šíře 3,5 až 5,5m
- Tam, kde komunikace slouží k obsluze staveb bydlení, bude umístěna ve veřejném prostranství šíře min. 8m.
- Komunikace obslouží navržené pozemky rodinných domů a zajišťuje účelovou dopravu pro navazující pozemky.
- Z komunikace jsou řešeny sjezdy na pozemky rodinných domů.
- Komunikace bude řešena tak, aby umožnila obsluhu území i pro vozidla svozu odpadu, vozidla HZS a dalších složek 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.
- Vnitřní komunikační systém lokality tvoří 1 nová ulice.
- Šíře dopravního prostoru komunikace musí být vždy minimálně 3,5m,
- Komunikace budou doprovázeny parkovacími stáními ve veřejném prostoru dle potřeby území a pásy zeleně
- 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 cca 200 m<sup>2</sup> / 1 dům – celkem 4 domy  
= plocha celkem 800 m<sup>2</sup>

800 m<sup>2</sup> / 120 m<sup>2</sup> = 6,66 zaokr. 7 parkovacích stání celkem,

z toho 10% krátkodobých – 1 stání

z toho 90% dlouhodobých – 6 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 1 vyhrazené stání na lokalitu.

Požadavek územní studie:

Z důvodu volného charakteru zástavby je požadováno zajištění minimálně 2 odstavných stání na každou novou bytovou jednotku na vlastním pozemku stavby, tedy minimálně 4 x 2 = 8 stání (dlouhodobých) pro řešené území

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

Návrh umožňuje umístit ve veřejném prostoru podstatně více stání:

4 stání v prostoru ulic

### Podmínky pro umístění dopravní infrastruktury

- dopravní obsluha v lokalitě bude realizována z místní komunikace
- místní komunikace bude napojena na průjezdní úsek silnice II/152 v ul. Kyselkova

- v řešeném území budou vytvořena odstavná 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 umístění 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 veřejném prostranství navržené ulice. V dalším stupni PD bude nutno prověřit vhodné technické řešení odkanalizování splašků do veřejné kanalizace 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 Nové. 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 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 NTL plynovodu vedeného ve veřejném dopravním koridoru. Konkrétní podmínky napojení budou stanoveny v následném řízení.

### Zásobování elektřinou - 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 4 rodinné domy.

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 nedosahuje rozlohy 2ha, není tedy potřebné zřídit v rámci území veřejné prostranství ve smyslu §20 vyhl. č. 157/2024Sb., vzhledem k rozsahu a poloze lokality není vhodné v rámci plochy 52-SO veřejné prostranství pro pobytové účely, denní rekreaci a zeleň zřizovat.

#### Občanské vybavení pro školství

V území může dojít k nárůstu obyvatel až o cca 16 (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 16 obyvatel 4% - tj.  $16 \times 0,04 = 0,64$  zaokr. 1 místo. V obci se nachází mateřská škola, která může při navýšení kapacity pokrýt i potřebné 1 místo pro děti předškolního věku. Není účelné zřizovat zařízení předškolního vzdělávání v rámci území řešeného touto územní studií.



Potřeba zajištění kapacit základního školství: Pro 16 obyvatel 13,6% - tj.  $16 \times 0,136 = 2,76$  zaokr. 2 místa. V obci se nachází v sousedství základní škola, která může při navýšení kapacity pokrýt i potřebná 2 místa 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 navrhopvat 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 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**

V rámci řešeného území ÚP nevymezil veřejně prospěšné stavby ani opatření.

#### **A.1.8.2. Vlastnické vztahy**

Řešené území zahrnuje pozemky soukromých osob.

#### **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.

Využití rozvojové části plochy je podmíněno vytvořením veřejného prostranství v rozsahu území dotčeného stávajícími sítěmi veřejné technické infrastruktury, ve stabilizované části území nelze ochranná pásma sítí zaplotit, je potřeba ponechat je přístupné pro správu sítí.

Potřeba uložení sítí ve veřejném prostranství a kapacitní nároky na síť veřejné technické infrastruktury, vyvolané záměrem výstavby bydlení může vyvolat potřebu provedení přeložek, mimo soukromé pozemky pro zástavbu.

### **A.1.9. Limity využití území**

**Využití řešeného území je limitováno:**

Technické limity:

Okrajem územím prochází stávající rozvody technické infrastruktury:

- ochranné pásmo VN vedení elektrizační sítě

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 respektuje 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