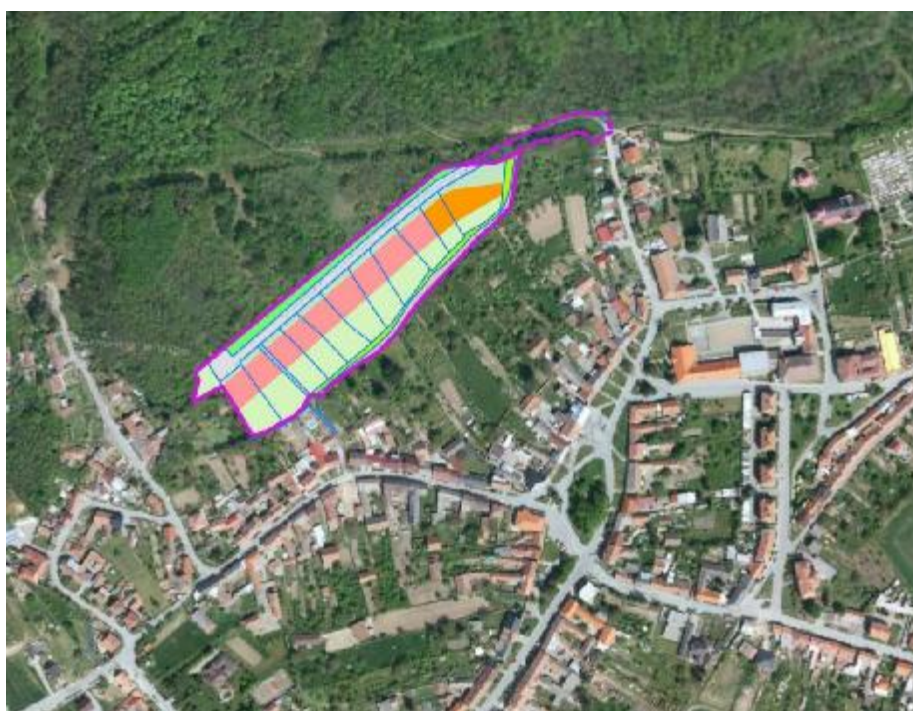


Územní studie

Plocha Z79/BI Územního plánu Pustiměř

Bydlení v rodinných domech – individuální



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

Listopad 2021

Územní studie
Plocha Z79/BI Územního plánu Pustiměř
Bydlení v rodinných domech – individuální
k.ú. Pustiměř

Textová část

Přehled použitých zkratk

„ÚS Pustiměř“ Plocha Z79/BI Územního plánu Pustiměř
Bydlení v rodinných domech – individuální

ČR	Česká republika
JmK (JMK)	jihomoravský kraj
KN	katastr nemovitostí
k.ú.	katastrální území
MěÚ	Městský úřad
MK	místní komunikace
OP	ochranné pásmo
ORP	obec s rozšířenou působností
parc.č.	parcela číslo
RD	rodinný dům
SÚ	stavební úřad
ÚAP	územně analytické podklady
ÚP	územní plán
ÚPD	územně plánovací dokumentace
ÚPO	územní plán obce
ÚSES	územní systém ekologické stability

Identifikační údaje

Název

zakázky: Plocha Z79/BI Územního plánu Pustiměř
Bydlení v rodinných domech – individuální,
k.ú. Pustiměř

Objednatel : Obec Pustiměř
Pustiměřské Prusy č. p. 79,
683 21 Pustiměř

Pořizovatel: Městský úřad Vyškov
obor územního plánování a rozvoje
Masarykovo náměstí 1
68201 Vyškov

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

Datum

zpracování: Listopad 2021

1. Hlavní cíle řešení

- 1) Hlavním cílem územní studie je prověření a stanovení podmínek pro využití zastavitelné plochy označené územním plánem jako Z79/BI – v plochách Bydlení v rodinných domech – individuální BI
- 2) Územní studie je zpracována jako podklad pro rozhodování v území.
- 3) Územní studie navrhuje možnosti napojení plochy na technickou infrastrukturu technické řešení obsluhy ploch.
- 4) Územní studie navrhuje možnosti přístupu do plochy a návrh dopravní obsluhy plochy;
- 5) Územní studie navrhuje způsobu ochrany navrhované lokality (Z79/BI) a souvisejícího okolního území před přívalovými dešťovými vodami.
- 6) Územní studie navrhuje nakládání s odpady a umístění plochy (shromažďovacího místa) pro tříděný komunální odpad
- 7) Územní studie navrhuje urbanistické řešení se stanovením podmínek prostorového uspořádání plochy, určení maximální výškové hladiny zástavby a intenzity využití pozemků
- 8) Územní studie navrhuje strukturu zástavby a polohu staveb na pozemcích v daných terénních podmínkách;
- 9) Územní studie navrhuje parametry objemového řešení zástavby s ohledem na krajinný ráz a obraz obce v krajině;
- 10) Územní studie navrhuje v řešeném území veřejné prostranství v souladu s úst. § 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území a návrhu parcelace pozemků;
- 11) Územní studie zohledňuje a řeší střet s limity využití území.

12) Územní studie navrhuje zejména parcelaci stavebních pozemků pro bydlení, stavební čáru zástavby.

13) Územní studie je zpracována tak, aby mohla sloužit jako podklad pro umístování staveb veřejné infrastruktury a ostatních staveb v ploše, zpracování dokumentace pro následná řízení a jako územně plánovací podklad dle §25, §30 zákona č.183/2006 Sb. v platném znění a jako taková bude sloužit jako neopominutelný podklad pro rozhodování v území pro stavební úřad.

2. Vymezení řešeného území

Rozsah řešeného území je dán rozsahem **zastavitelné plochy Z79/BI vymezené v ÚP Pustiměř**, pozemky v lokalitě jsou ve vlastnictví jak soukromých osob, tak obce Pustiměř (obec vlastní pozemky využitě pro veřejná prostranství).

Řešené území má výměru 2,36ha.

3. Podklady

- Územně analytické podklady ORP Vyškov v rozsahu řešeného území a jeho okolí (MěÚ Vyškov 2020)
- Katastrální mapa k.ú. Pustiměř (ČÚZK 2019)
- Fotodokumentace a terénní prohlídky zájmového území
- Zadání „územní studie „Plocha Z79/BI Územního plánu Pustiměř, Bydlení v rodinných domech – individuální“
- Projektant zajistil na celé vymezené území vypracování geodetického zaměření výškopisu a polohopisu v JTSK (ZK Brno, 2021). Tento podklad je součástí výkresové dokumentace.

4. Širší územní vztahy ve vazbě na územní plán

1) Řešené území je vymezeno územním plánem jako zastavitelná plocha Z79/BI, navazuje bezprostředně na zastavěné území, přístupná kapacitně dostatečným přístupem pouze přes pozemky nezastavěného území.

2) Stávající stav:

Pozemky v lokalitě byly převážně dosud užívány jako zemědělská půda – zahrady a sady.

3) Návrh respektuje v rámci řešeného území podmínky stanovené platnou územně plánovací dokumentací – Územním plánem Pustiměř, lokalita je navržena pro individuální bydlení. V rámci širšího území ale možnost využít plochu vyvolá potřebu upravit podmínky ÚP tak, aby bylo možné realizovat dostatečně kapacitní přístup do území.

Požadovaný způsob využití dle platné ÚPD:

Lokalita je v ploše Z79/BI vymezena dle ÚP jako plocha rozvojová – plocha Bydlení – v rodinných domech – individuální (BI). Plocha Z79/BI je vymezena jako zastavitelná.

ÚS respektuje vymezenou plochu a zpřesňuje ji dle navrženého řešení.

4) Poloha území vzhledem k obci, plochy sousedící s řešeným územím:

Řešené území navazuje na severozápadním okraji na zastavěné území, sousedí na jižním okraji přes záhumení cestu se zahradami a dvory tradiční zástavby v horní části návsi. Severní okraj řešeného území není v terénu patrný, tvoří jej hranice zastavitelné plochy dle ÚP.

Území je z jihu, východu i jihozápadu obklopeno stabilizovaným územím, které je převážně věnované Bydlení – v rodinných domech – venkovskému (BV), částečně i Občanskému vybavení – veřejné infrastruktury (OV). Ze severozápadní strany navazují Plochy drobné pozemkové držby (NS) – tedy část původních sadů a zahrad, která není zahrnuta do rozvojové plochy. Na plochy NS navazují dále Plochy přírodní (NP) a Plochy lesní (NL), které řešené území ovlivňují (pásmo do 50 m od lesa).

5. Charakteristika a problémová analýza řešeného území

- Řešené území je tvořeno zahradami a sady s rozdílným poměrem obdělávaných pozemků a krajinné zeleně. Území je členěno mezemi do dlouhých podélných pozemků orientovaných po spádu svahu, z nichž pouze část je zahrnuta do řešeného území. Severní okraj řešeného území není v terénu patrný, tvoří jej hranice zastavitelné plochy dle ÚP.

- Území je velmi svažité – od severozápadu k jihovýchodu až jihu – směrem k obci. Pozemky mají vynikající orientaci ke světovým stranám a oslunění, poskytují možnost dalekých výhledů, terén však předpokládá obtížnost řešení dopravní obsluhy – budování dopravní infrastruktury, také zakládání staveb a jejich zpřístupnění z nápojně komunikace bude obtížnější.

- Jižní okraj řešeného území je lemován pěší cestou, která odděluje pozemky stabilizovaného území s navazujícími zahradami a dvory tradiční zástavby v horní části návsi od pozemků sadů a zahrad, které jsou součástí řešené rozvojové plochy. Stabilizované území obsahuje historickou zástavbu obce Pustiměř, kompaktní ulicovou řadovou zástavbu tradičních dvorů a obytných domů. Jedná se o urbanisticky hodnotné území.

- Pěší cesta lemovaná zelení se nachází ve veřejném prostranství, místy se cesta zužuje až na pěšinu a navazuje v západní části území na pěšinu vedenou mezi pozemky jižním směrem na místní komunikaci a také úzkou pěšinou západně na další místní komunikaci. Na východní straně se cesta stáčí k severu a prochází hlubokým úvozem s bohatou vegetací až na účelovou komunikaci nad řešeným územím. Tato historická stezka má velký význam pro pěší prostupnost území, pro obsluhu území ji však využít nelze. Prostranství, kterým je vedena, je místy velmi úzké, vymezené ohradními zdmi a ploty navazujících pozemků stabilizované zástavby (tedy ji nelze rozšířit). Také sklonitost cesty je místy značná.

- Na západním okraji je území opět navázáno na zahrady domů situovaných podél místní komunikace, obdobně jako na straně východní – severovýchodní, kde s řešeným územím sousedí zahrady zástavby bydlení v rodinných domech samostatně stojících po obou stranách ulice. Území je tedy pro dopravní přístup uzavřeno z východu, jihu i západu.

- Nedaleko severovýchodního okraje území prochází účelová lesní cesta, navazující ve směru do obce na slepou místní komunikaci, obsluhující stávající zástavbu na východní straně od řešené lokality. Účelová cesta se již tedy nachází mimo řešené území, je součástí nezastavěného území. Představuje ale reálně jediný potenciální dopravní přístup do území.

- Území navazuje na severním okraji na volnou krajinu. Zbývající část pozemků, nezahrnutá do rozvojové plochy, zůstává v poloze extenzivně využívaných sadů, postupně přecházejících do krajinné zeleně a lesních pozemků v navazujícím území. Pásmo vzdálenosti 50 m od lesa zasahuje až do řešeného území a limituje jeho využití.
- V navazující volné krajině dále směrem k obci Zelená Hora střídají krajinnou zeleň a lesy i pozemky intenzivně obdělávané zemědělské půdy. Poměrně sklonité území je vystavováno působení nedostatečně vsakujících dešťových srážek – přívalových vod, účelová komunikace supluje funkci svodnice a přivádí srážky až na severní okraj zástavby Pustiměře. Je třeba řešit dostatečné vsakování dešťových vod. Je nezbytné řešit tento problém ještě v poloze nad řešeným územím a nad zástavbou obce vybudováním funkčního systému vsakování vod ve volné krajině.
- Pozemky jsou situovány v exponované poloze a uplatní se v celkových pohledech na siluetu obce. Je nezbytné regulovat polohu a intenzitu staveb tak, aby zástavba nepůsobila konkurenčně ve vztahu k historickým dominantám obce.

Problémy k řešení územní studií v souhrnu:

- řešení urbanistické vazby nového území ke struktuře navazující zástavby
- řešení obsluhy dopravní a technickou infrastrukturou
- řešení likvidace dešťových vod, ochrana proti přívalovým vodám
- stanovení podmínek prostorového upořádání zohledňujících polohu na okraji obce v exponované poloze

6. Návrh urbanistické koncepce a zásady regulace území

6.1. Zásady a popis urbanistického řešení

1) Komplexní urbanistické řešení zástavby

- Lokalita je rozčleněna do pozemků a jejich částí s podrobným návrhem funkčního využití. Území je podélně vzhledem ke svahu rozděleno do pásem, zahrnující pozemky nebo jejich části, umožňujících rozdílná využití, nezbytná pro funkční řešení území.
- Poloha komunikace je vedena v severní části řešené lokality – tedy při horním okraji území určeného pro zástavbu proto, aby bylo možné ji napojit na jediný potenciálně možný nápojný bod dopravní obsluhy. Pozemky rodinných domů tak budou situovány jižně od komunikace, a tedy stavby domů budou po svahu, jižně orientovány do vlastních zahrad, výstavba domů je koncipována k hornímu okraji lokality, odkud je také nejhodnotnější výhled do krajiny.
- Obsluha území – tedy pozemků bydlení – veřejnou dopravní a technickou infrastrukturou je řešena ve Veřejném prostranství pro dopravní obsluhu PVk, určeném pro umístění obousměrné slepé komunikace zakončené obratištěm v severní části území.
- Prostupnost území pro pěší je zajištěna ve Veřejných prostranstvích pro pěší komunikace PVp, zajišťujících možnost průchodu podél jižního okraje lokality a

v severojižním směru v trasách propojených na stávající pěší komunikační systém v území.

- V území jsou navrženy v podstatné části pozemky pro bydlení. Bydlení v rodinných domech je navrženo v pozemcích tak, aby výsledná zástavba rodinnými domy vytvářela v dálkovém pohledu přerušovanou linii mírně stoupající na okraji obce, tvořenou soliterními objekty rodinných domů, které jsou předsazeny linii komunikace.

- Bydlení v rodinných domech BRd a BRo je proto navrženo v jednom souvislém pásu. Toto pásmo je určeno k umístění hlavních staveb na pozemcích – tedy staveb samostatně stojících rodinných domů.

- Severněji od pásma umožňujícího výstavbu rodinných domů je část pozemků funkčně vymezena pro Zpevněných povrchy a zeleň v pozemcích bydlení BRz. Toto pásmo je vymezeno pro předprostor staveb rodinných domů v sousedství veřejného prostranství – tedy předzahrádky, sjezdy a parkování vozidel na pozemcích, přípojky a stavby na nich.

- Jižní část pozemků rodinných domů je vymezena jako Soukromá zeleň v pozemcích bydlení BRs a je určena pro soukromé zahrady.

- Na severním okraji řešeného území na hranici s volnou krajinou je vymezena pás pozemků, funkčně definovaný pro Zeleň veřejnou a sady ZVs, což je území, určené k řešení návaznosti lokality na stávající využití pokračující dále v nezastavěném území, současně bude obsahovat technické řešení záhytu a vsaku dešťových srážek – ochranu řešeného území před přívalovými vodami. Území je určeno také pro zřízení pobytových míst – tedy pro veřejná prostranství mimo komunikační prostory souladu s §7 vyhl. 501/2006Sb., určená zejména zelení pro každodenní rekreaci obyvatel území v přírodním prostředí. Celková výměra lokality činí 2,36ha, z toho pozemky bydlení činí 1,60ha. Tyto zastavitelné plochy tedy vzhledem k výměře do 2 ha nevyžadují sice vymezení takových veřejných prostranství, nicméně řešené území je součástí širší rozsáhlé rezidenční oblasti, a proto je žádoucí takové prostranství vymežit – plocha ZVs má v souhrnu výměru 1.768 m².

- Zeleň veřejná je zastoupen také v pozemcích doprovázejících pěší komunikace – vymezena jako Zeleň veřejná ZVp.

- Část pozemků bydlení se nachází ve vzdálenosti do 50 m od lesa, vzhledem k tomu možnost výstavby v části území podléhá podmínkám stanoveným orgánem ochrany lesa a limituje využitelnost pozemků v severovýchodní části lokality (zástavba a její podmínky musí být nutně projednány se správcem lesa a příslušnými DOSS). Ve dvou pozemcích je proto vymezeno Bydlení v rodinných domech limitované – ozn. BRo. Je navržena možnost výstavby již od 20 m od lesa, na sousedících navazujících lesních pozemcích se jedná o nesouvislý porost, který nemá potenciál negativně ovlivnit zástavbu, souvislý porost se nachází až za těmito porosty a za účelovou komunikací jako součást vymezeného biokoridoru, a to v min. vzdálenosti 35 m od potenciální výstavby.

Všechny pozemky v řešeném území se nacházejí v zájmovém území vojenského újezdu Březina a jsou limitovány také touto skutečností.

- Návrh reaguje na objemovou strukturu navazujícího přírodního prostředí a neumožňuje příliš intenzivní zastavění území, které by mohlo narušit krajinný horizont.

- Možnost zastavění jednotlivých pozemků a jejich částí je určena podmínkami jejich využití – viz kap. 6.3. Podmínky pro vymezení a využití pozemků, zásady regulace území

2) Návrh dopravní a technické infrastruktury v území

- Uspořádání dopravní a technické infrastruktury je řešeno v návaznosti na možnosti přístupových bodů do lokality, sklonových poměrech a možnostech polohy nápojných bodů území.

- Přístup dopravní obsluhy do území není možný ze západní, jižní ani východní strany, aniž by to vyvolalo nutnost zásahu do soukromých pozemků nebo stávající urbanistické struktury. Do soukromých pozemků zasáhnout při východním ani západním okraji řešeného území zasáhnout nelze ani tam, kde je volný prostor mezi stávajícími objekty, protože zástavba lokality Z79/BI není budována ve veřejném zájmu a nelze nadřadit zájem zpřístupnění soukromých pozemků dotčením jiných soukromých pozemků.

Stávající struktura navazující návsi a jejího okolí je původní a urbanisticky cenná a také ji nelze narušit, protože tím by byla porušena podstatná urbanistická hodnota, zakreslená v ÚP Pustiměř.

Severní strana řešeného území je z hlediska přístupu také velmi problematická – severozápadní okraj území navazuje na velmi obtížné terénní podmínky, severovýchodní okraj se nachází nedaleko účelové komunikace, která nemá dostatečné parametry – šířkové poměry jsou nedostatečné, sklonové poměry jsou také hraniční z hlediska využitelnosti. Nicméně severovýchodní okraj je jediným místem, ke kterému lze potenciálně dobudovat dostatečně kapacitní dopravní přístup. (rozšíření, úprava sklonů)

- Pro realizaci zástavby lokality musí být zajištěna možnost dopravního přístupu v navazujících pozemcích mimo řešené území. Tyto jsou v současnosti součástí volné krajiny a část je vymezena jako plochy lesní. Přístup do lokality Z79/BI a její využitelnost je proto podmíněna nejen souvisejícími investicemi – vybudováním veřejné komunikace ve veřejném prostranství ze severovýchodního okraje území, ale také vytvořením územních podmínek v ÚP Pustiměř. Tyto požadavky vedou k podnětu ke změně ÚP, směřující k zajištění plochy umožňující realizovat dopravní infrastrukturu mezi severovýchodním okrajem zástavby a řešeným územím. Pokud nebude tato změna možná, nelze zajistit přístup do řešeného území a zástavu lokality Z79/BI nelze realizovat, což tedy směřuje také k podnětu ke změně ÚP – směřující ke zrušení této rozvojové plochy (příp. převedení do rezervy do doby, než bude přístup možný).

- Napojení lokality je proto navrženo ze severovýchodní strany, odkud je navržen způsob obsluhy území prostřednictvím Veřejného prostranství pro dopravní obsluhu, kde je navržen pozemek pro komunikaci obousměrnou místního významu, ukončenou na západním okraji obratištěm. Návrh komunikace bude muset vyřešit velký příčný sklon (např. řešením v zářezu, na násypu apod.)

- Pozemky pro bydlení jsou vždy přímo dostupné veřejnou dopravní infrastrukturou, budou napojeny přímými sjezdy z nově vytvořené místní komunikace.

- V území je zajištěna pěší návaznost do širšího okolí, na jižním okraji lemuje řešené území pěší cesta. Je zachováno a doplněno komunikační napojení území jižně od řešeného území.

- veřejné prostranství pro dopravní obsluhu je navrženo k umístění místní komunikace, chodníku podél komunikace, parkovacích ploch a sjezdů na pozemky tak, aby byly pozemky optimálně dopravně obslouženy.
- veřejné prostranství pro dopravní obsluhu je navrženo tak, aby umožňovalo příjezd zásahových jednotek a byla zajištěna dopravní obslužnost celého řešeného území.
- návrh dopravního řešení včetně řešení dopravy v klidu – viz kap. 9.2. Dopravní řešení
- Obsluha území technickou infrastrukturou – viz kap. 9.3. Technická infrastruktura – včetně vyhodnocení kapacit pro zásobení oblasti vodou, plynem, elektřinou a potřebou odvodu splaškových a dešťových vod

3) Etapizace

Není navržena etapizace výstavby.

6.2. Funkční upořádání území

Jsou stanoveny podmínky využívání ploch a umístování staveb na nich, které nezhoršují kvalitu prostředí a hodnotu území.

Jsou vymezeny tyto pozemky nebo jejich části s využitím pro:

- Bydlení v rodinných domech – ozn. BRd
- Bydlení v rodinných domech limitované – ozn. BRo
- Zpevněné povrchy a zeleň v pozemcích bydlení – ozn. BRz
- Soukromá zeleň v pozemcích bydlení – ozn. BRs
- Zeleň veřejná – ozn. ZVp
- Zeleň veřejná a sady – ozn. ZVp
- Veřejná prostranství pro dopravní obsluhu – ozn. PVk
- Veřejná prostranství pro pěší komunikace – ozn. PVp

Bydlení v rodinných domech

(označení v grafické části BRd)

Hlavní využití:

Bydlení v rodinných domech

Přípustné jsou:

- rodinné domy samostatně stojící (není žádoucí propojení jednotlivých staveb tak, aby vytvářely pohledovou bariéru na horizontu obce)
- zpevněné plochy chodníků, teras, dvorků
- parkovací stání a garáže rodinných domků,
- technická infrastruktura, zajišťující obslužnost území
- zeleň zahrad a předzahrádek

Podmínečně přípustné jsou:

- stavby opěrných zdí, zídek

podmínka umístění:

- na základě geologického posouzení
- v souladu s řešením odvodnění srážkových vod

- odvodnění ploch pozemků

podmínka umístění:

- na pozemku stavby, likvidace vod dle platných legislativních předpisů

- hospodářské zázemí

podmínka: nesnižující svým provozem a technickým zařízením užívání a kvalitu prostředí staveb ve svém okolí a nesnižující kvalitu prostředí souvisejícího území, neomezí vsakování dešťových vod či nezapříčiní hromadění dešťových vod

- občanské vybavení

podmínka: pouze základní vybavení, nevyžadující intenzivnější dopravní obsluhu

- jednotlivá zařízení administrativy

podmínka umístění:

umístění v objektech, které slouží převážně k bydlení, jako doplňková funkce

- oplocení

podmínka umístění:

transparentní nebo takové konstrukční provedení, které se nebude uplatňovat v dálkových pohledech na lokalitu

Nepřípustné využití:

- 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

Bydlení v rodinných domech limitované

(označení v grafické části BRo)

Hlavní využití:

Bydlení v rodinných domech

Přípustné jsou:

- zpevněné plochy chodníků, teras, dvorků

- parkovací stání

- technická infrastruktura, zajišťující obslužnost území

- zeleň zahrad a předzahrádek

Podmínečně přípustné jsou:

- rodinné domy samostatně stojící, garáže, oplocení

podmínka: musí být prokázáno, že stavbu lze umístit ve vzdálenosti do 50 m od lesního porostu – nedochází k negativnímu ovlivnění zástavby lesním porostem

- stavby opěrných zdí, zídek

podmínka umístění:

- na základě geologického posouzení

- v souladu s řešením odvodnění srážkových vod

- odvodnění ploch pozemků

podmínka umístění:

- na pozemku stavby, likvidace vod dle platných legislativních předpisů

- hospodářské zázemí

podmínka: nesnižující svým provozem a technickým zařízením užívání a kvalitu prostředí staveb ve svém okolí a nesnižující kvalitu prostředí souvisejícího území, neomezí vsakování dešťových vod či nezapříčiní hromadění dešťových vod

- jednotlivá zařízení administrativy

podmínka umístění:

umístění v objektech, které slouží převážně k bydlení, jako doplňková funkce

Nepřípustné využití:

- 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)

Zpevněné povrchy a zeleň v pozemcích bydlení

(označení v grafické části BRz)

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
- objekty příslušející k technickým sítím
- přístřešky pro odpadní nádoby
- terénní úpravy pro zpřístupnění pozemků bydlení z prostoru komunikace včetně násypů a opěrných zdí,

Podmínečně přípustné jsou:

- stavby opěrných zdí, zídek

podmínka umístění:

- na základě geologického posouzení
- v souladu s řešením odvodnění srážkových vod

- odvodnění ploch pozemků

podmínka umístění:

- na pozemku stavby, likvidace vod dle platných legislativních předpisů

oplocení

podmínka umístění:

- 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

- odvodnění komunikace a zpevněných ploch

podmínka umístění:

bude-li to nezbytné z hlediska umístění komunikace a terénních podmínek

Nepřípustné jsou:

- jiné nadzemní stavby a objekty včetně garáží
- 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)

Soukromá zeleň v pozemcích bydlení
(označení v grafické části BRs)

Hlavní využití plochy:

soukromé zahrady pro každodenní relaxaci a odpočinek obyvatel

Přípustné jsou:

- zeleň soukromých zahrad – bylinná společenstva, zatravněné plochy, keře, stromy vzrůstem odpovídající velikosti pozemků
- objekty příslušející k technickým sítím

Podmínečně přípustné jsou:

oplocení

podmínka umístění:

nezpůsobí překážku pro záchyt či odvodnění dešťových vod

- stavby opěrných zdí, zídek

podmínka umístění:

- na základě geologického posouzení
- v souladu s řešením odvodněním srážkových vod

- odvodnění ploch pozemků

podmínka umístění:

- na pozemku stavby, likvidace vod dle platných legislativních předpisů

terasy a chodníky

podmínka umístění:

- nezhoršující schopnosti vsakování srážkových vod na pozemcích (např. s povrchem umožňujícím vsak)

venkovní sezónní rodinné bazény

podmínka umístění:

- nezhoršující schopnosti vsakování srážkových vod na pozemcích
- nenarušující svým provozem užívání staveb ve svém okolí a nesnižující kvalitu prostředí souvisejícího území

zahradnická a pěstební činnost

podmínka umístění:

- v rozsahu obvyklém pro vlastní potřebu obyvatel
- nenarušující svým provozem užívání staveb ve svém okolí a nesnižující kvalitu prostředí souvisejícího území

drobné stavby související s funkčním využitím – tj. sklady zahradních potřeb, nábytku, krytá posezení (i přístřešky, pergoly)

podmínka umístění:

zastavěná plocha stavby – ~~maximálně~~ 16 m²

Nepřípustné jsou:

- jakékoli jiné nadzemní stavby a objekty než uvedené jako přípustné a podmíněčně přípustné
- 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)

Zeleň veřejná a sady
(označení v grafické části ZVs)

Hlavní využití plochy:

- krajina, zeleň

Přípustné využití:

- zeleň rekreační
- zemědělský půdní fond – ovocné sady a trvalé travní porosty bez možnosti oplocení
- terénní úpravy včetně úprav souvisejících s umístěním komunikace ve veřejném prostranství (včetně případných zárubních zdí a zajištění svahu)
- přirozené a přírodě blízké ekosystémy
- opatření ke zvyšování retenčních a vsakovacích schopností území, záchyt srážkových vod, protierozní opatření
- související dopravní infrastruktura – zejména polní cesty, pěšiny, stezky a turistické trasy
- vedení veřejné technické infrastruktury
- sjezdy a vstupy na okolní pozemky
- objekty drobné architektury budované ve veřejném zájmu, urbánní mobiliář (např. posezení, odpadní nádoby a přístřešky na ně)
- veřejná dětská a rekreační hřiště

Podmínečně přípustné jsou:

- stavby opěrných zdí, zídek

podmínka umístění:

- na základě geologického posouzení
- v souladu s řešením odvodněním srážkových vod

- odvodnění ploch pozemků

podmínka umístění:

- na pozemku stavby, likvidace vod dle platných legislativních předpisů

Nepřípustné využití:

- využití, které se neslučuje s využitím ploch pro zeleň, nadzemní výstavba

Zeleň veřejná
(označení v grafické části ZVp)

Hlavní využití plochy:

- zeleň, parky, zatravnění

Přípustné využití:

- související dopravní a technická infrastruktura, sjezdy a vstupy na okolní pozemky
- objekty drobné architektury budované ve veřejném zájmu, urbánní mobiliář (např. posezení, odpadní nádoby a přístřešky na ně)
- opatření ke zvyšování retenčních a vsakovacích schopností území, záchyt srážkových vod, protierozní opatření

Podmínečně přípustné jsou:

- stavby opěrných zdí, zídek

podmínka umístění:

- na základě geologického posouzení
- v souladu s řešením odvodněním srážkových vod

- odvodnění ploch pozemků

podmínka umístění:

- na pozemku stavby, likvidace vod dle platných legislativních předpisů

Nepřípustné využití:

- využití, které se neslučuje s využitím ploch pro zeleň, nadzemní výstavba

Veřejná prostranství pro dopravní obsluhu

(označení v grafické části PVk)

Hlavní využití plochy:

dopravní obsluha

Přípustné využití:

- místní komunikace funkční skupiny C, D
- chodníky, zeleň v dopravním prostoru, sjezdy na pozemky
- parkovací stání, zeleň v dopravním prostoru
- technická infrastruktura
- drobné objekty informačního systému, dopravního značení

Podmínečně přípustné jsou:

- stavby opěrných zdí, zídek

podmínka umístění:

- na základě geologického posouzení
- v souladu s řešením odvodněním srážkových vod

- odvodnění ploch pozemků

podmínka umístění:

- na pozemku stavby, likvidace vod dle platných legislativních předpisů

Nepřípustné využití:

- využití, které se neslučuje s využitím ploch jako veřejných prostranství pro komunikace

Veřejná prostranství pro pěší komunikace

(označení v grafické části PVp)

Hlavní využití plochy:

pěší doprava

Přípustné využití:

- účelová komunikace
- chodníky
- zeleň
- technická infrastruktura
- drobné objekty informačního systému, dopravního značení

Podmínečně přípustné jsou:

- stavby opěrných zdí, zídek

podmínka umístění:

- na základě geologického posouzení
- v souladu s řešením odvodněním srážkových vod

- odvodnění ploch pozemků

podmínka umístění:

- na pozemku stavby, likvidace vod dle platných legislativních předpisů

Nepřípustné využití:

- využití, které se neslučuje s využitím ploch jako veřejných prostranství

6.3. Podmínky pro vymezení a využití pozemků, zásady regulace území

6.3.1. Podmínky pro vymezení a využití pozemků

1) Pozemky pro bydlení

Minimální výměra stavebního pozemku pro bydlení v řešeném území je 900m². Pozemky v řešeném území mají dostatečné parametry odpovídající poloze v okrajové části zástavby.

Je navržena parcelace území, hranice pozemků zakreslené v územní studii (parcelace) jsou závazné, vyjma případů, kdy bude zájem 2 parcely sloučit – využít 2 pozemky pro jednu stavbu rodinného domu, anebo rozdělit – využít 1 pozemek pro 2 stavby rodinných domů, pokud bude dodržena požadovaná minimální výměra stavebního pozemku a pokud budou dodrženy ostatní prostorové regulativy této studie a podmínky ÚP Pustiměř.

Pozemky bydlení obsahují možnost výstavby rodinných domů v částech pozemků vymezených jako Bydlení v rodinných domech a Bydlení v rodinných domech limitované. Části pozemků bydlení směrem ke komunikaci jsou vymezeny tak, aby vytvářely odstup od ulice – v částech pozemků vymezených jako Zpevněné povrchy a zeleň v pozemcích bydlení. Části pozemků bydlení v jižní části jsou vymezeny tak, aby vytvářely podmínky pro zeleň v zázemí těchto domů – v částech pozemků vymezených jako Soukromá zeleň v pozemcích bydlení.

2) Pozemky veřejných prostranství pro komunikace

obsahují:

- Veřejná prostranství pro dopravní obsluhu PVk

Pozemek je vymezen pro umístění přístupové komunikace včetně terénních úprav (i opěrných zdí), chodníku, zeleně, technické infrastruktury včetně odvodnění komunikace a dalších funkcí v dopravním prostoru

- Veřejná prostranství pro pěší komunikace PVp a Zeleň veřejná ZVp zahrnují pěší chodníky a stezky, obklopené veřejnou zelení a zatravněnými plochami.

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), 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.

3) Pozemky veřejných prostranství pro zeleň a potřeby denní rekreace jsou vymezeny v souladu s § 7 odst.2. v části označené Zeleň veřejná a sady ZVs.

6.3.2. Zásady regulace území

1) Polohové umístění staveb:

- **stavební čára** - určuje nejbližší polohu objektu rodinného domu (jakožto hlavní stavby na pozemku) vzhledem k prostoru ulice - stavba bydlení bude umístěna hlavní uliční fasádou ve vzdálenosti minimálně **5,5m od veřejného prostranství pro dopravní obsluhu**
Před stavební čarou může být umístěno oplocení, objekty na inženýrských sítích (přípojkách), přístřešky pro odpadové nádoby, odstavná a parkovací stání, zpevněné plochy

- Stavba pro bydlení v pozemcích bydlení bude **situována min. 3,5m od hranice sousedního pozemku bydlení**

2) Výška zástavby

- maximální výška zástavby je:

- z jižní strany po svahu **dvě nadzemní podlaží**

- vzhledem k přístupové komunikaci jedno **nadzemní podlaží a využitelné podkroví**

- stavba bude současně řešena tak, aby se **v žádném pohledu neuplatňovala souvislá výška více než dvou plných podlaží** a bude navržena tak, aby zástavba sledovala průběh terénu (např. terasové řešení)

Platí, že:

- nadzemní podlaží je takové podlaží, které má úroveň podlaží nebo jeho převažující část výše nebo rovno 800 mm 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 a dalšími stavebními konstrukcemi, maximální výše nadezdívky 1,3m; obytné podkroví zaujímá méně než 75% plochy plného podlaží,
- - drobné stavby – tj. stavby pro zahrádkářské činnosti, uskladnění náradí a chovatelství mohou mít pouze jedno nadzemní podlaží o zastavěné ploše do 16 m², max. 4 m výšky, nebudou podsklepeny

3) Způsob zastřešení

- pro všechny stavby rodinných domů platí, že nejvyšší část stavby bude zastřešena sedlovou střechou, případně střechou valbovou, polovalbovou, s převládajícím směrem hřebene zastřešení **rovnoběžným** se směrem přilehlé ulice, kde sklon zastřešení bude v rozmezí **25 až 45** stupňů
- není přípustné zastřešení stanovými střechami

4) Intenzita využití území

Intenzita stavebního využití pozemku je maximálně 40% (platí pro nadzemní stavby – tedy rodinný dům a stavby vedlejší - např. hospodářské zázemí, nevztahuje se na opěrné zdi a terénní úpravy, zpevněné plochy na pozemku)

Maximální počet bytových jednotek v řešeném území: 2 bytové jednotky na rodinný dům.

Toto omezení je navrženo, protože budování kapacitnější zástavby by mohlo nadměrně zatížit zejména dopravní obsluhu území, která je vázána pouze na jeden nápojný bod - přes stávající zástavbu - a tudíž kapacitně limitovaná.

5) **Forma zástavby**

Pozemky bydlení mohou obsahovat **samostatně stojící domy**.

Obecně pro výstavbu platí, že **začlenění objektů, jejich hmotová struktura a celkový výraz musí respektovat charakter zástavby obce a podmínky svažitého území, je vyloučeno navrhování vertikálních dominantních prvků, nesmí být narušeno vnímání historických dominant obce (kostela) v dálkových pohledech na zástavbu.**

Je nepřijatelné řešení staveb formou srubů či roubených staveb, protože neodpovídají charakteru stávající zástavby Pustiměře.

6) **Další regulativy pro umístění staveb**

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 – celé území je zájmovým územím vymezeným Ministerstvem obrany a přípustnost jakýchkoliv staveb se řídí § 175 stavebního zákona.

V řešeném území lze umísťovat jen stavby, které negativně neovlivní zájmy vojenského letectva a obrany státu. Řešené území se nachází v zájmovém území vojenského újezdu Březina.

7. Podmiňující faktory rozvoje území

7.1. Veřejně prospěšné stavby

v řešeném území dle platné ÚPD nejsou vymezeny.

7.2. Vlastnické vztahy

V řešeném území vlastnická struktura zahrnuje pozemky obce, pozemky soukromých vlastníků – fyzických osob. Obec vlastní pozemky v přístupové části do území (severovýchodní část lokality) a v pozemcích pěšího přístupu do území včetně pozemků zeleně v jeho okolí.

Dopravní obsluha uvnitř území musí proto být zajištěna na soukromých pozemcích.

7.3. Podmiňující investice

Využití území je podmíněno vybudováním veřejné dopravní infrastruktury a veřejné technické infrastruktury v území k nápojným bodům do území.

Je nutné **vybudování komunikačního přístupu do řešené lokality ze severovýchodní strany**, protože jiný nápojný bod vzhledem k majetkoprávním vztahům a terénním podmínkám nelze navrhnout.

(Přístup dopravní obsluhy do území není možný ze západní, jižní ani východní strany, aniž by to vyvolalo nutnost zásahu do soukromých pozemků nebo stávající urbanistické struktury – viz kap. 6.1.)

Přístup je potřeba zajistit přes nezastavěné území včetně pozemků lesa a pro zpřístupnění lokality musí být zajištěna možnost **dopravního přístupu v navazujících pozemcích mimo**

řešené území. Přístup do lokality Z79/BI a její využitelnost je proto podmíněna nejen souvisejícími investicemi – vybudováním veřejné komunikace ve veřejném prostranství ze severovýchodního okraje území, ale před tím také vytvořením územních podmínek v ÚP Pustiměř. Tyto požadavky vedou k podnětu ke změně ÚP, směřující k zajištění plochy umožňující realizovat dopravní infrastrukturu mezi severovýchodním okrajem zástavby a řešeným územím. Pokud nebude tato změna možná, nelze zajistit přístup do řešeného území a zástavu lokality Z79/BI nelze realizovat.

Je nutné prodloužení řadů veřejné technické infrastruktury do řešeného území. Je navrženo prodloužení řadů zejména ze severovýchodní strany území v trase přístupové komunikace. Kanalizace je z důvodu spádování území západním směrem řešena variantně.

Varianta A z jižní strany je vedena v prostoru stávajícího pěšího propojení. Prostranství pěší cesty je však stísněné a využitelnost pro realizaci trasy kanalizace musí být prověřena v následném stupni PD. Varianta B navrhuje odvedení splaškových vod pomocí čerpání výtlačným řadem v souběhu s ostatní infrastrukturou až do ulice východně od řešeného území.

Vzhledem k tomu, že svažité terén měl v minulosti společně při výskytu většího úhrnu srážek za následek zaplavování pozemků zahrad, v několika případech i domů níže, je nezbytné provést před zahájením výstavby také **opatření pro záchyt přívalových vod**. Účinně jej lze provést pouze mimo řešené území – tedy jako podmiňující investici na pozemcích severně od řešeného území. Dešťové vody je potřeba zachycovat nad řešeným územím a svádět mimo trasu účelové komunikace, realizovat systém odvodňovacích rýh nejlépe do vsaku do terénu nezastavěného území. Je ale nezbytné provést hydrologický průzkum (zjistit možnosti vsaku dešťových vod) a na základě něj stanovit možná opatření. ÚP Pustiměř v plochách, které jsou v této části území vymezeny (plochy stabilizované zeleně přírodního charakteru, drobné pozemkové držby, přírodní a lesní), umožňuje dle podmínek ploch realizaci protierozních a retenčních opatření.

V rámci řešeného území je potřeba zajistit opatření v části vymezené pro Zeleň veřejnou a sady, kde bude dle výsledku hydrologického průzkumu realizováno opatření na ochranu pozemků řešené lokality.

8. Limity využití území

Využití řešeného území je limitováno:

- celé území se nachází v zájmovém území AČR, lze umisťovat jen stavby, které negativně neovlivní zájmy vojenského letectva a obrany státu, do podstatné části území zasahuje zájmové území vojenského újezdu Březina. Celé území se nachází v OP RLP – ochranném pásmu radiolokačního zařízení.
- severní část řešeného území je limitována polohou ve vzdálenosti do 50 m od pozemku lesa. Do této vzdálenosti částečně zasahují návrhové plochy pro zástavbu RD, možnost využití dvou celých parcel a dotčených částí navazujících parcel pro zástavbu podléhá podmínkám správce lesa a dotčených DOSS.
- využití území je limitováno provedením opatření na ochranu zástavby před srážkovými přívalovými vodami

- sítě veřejné technické infrastruktury se nacházejí v zástavbě navazujícího území. Trasy a ochranná pásma sítí budou respektována v souladu s platnou legislativou.

9. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

9.1. Občanské vybavení, veřejná prostranství

Veřejná prostranství

V řešeném území jsou navržena Veřejná prostranství pro dopravní obsluhu, která budou zajišťovat místní obsluhu pozemků bydlení (PVk). Vymezení veřejných prostranství pro komunikace splňuje požadavky na nezbytnou šířku veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující jednotlivé objekty je v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., § 22, z obytných staveb jsou v území situovány rodinné domy, koridory veřejných prostranství splňují minimální šíři 8 m.

V řešeném území jsou navrženy pozemky pro Veřejnou zeleň a sady, které je navrženo využívat pro denní rekreaci. Jsou využitelné jakožto veřejná prostranství dle vyhlášky 501/2006 Sb., jež je třeba vymezit pro plochy výměry 2 ha a více (1000 m² na každé 2 ha), do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace (dle vyhlášky 501/2006 Sb.). Celková výměra lokality činí 2,36ha, z toho pozemky bydlení činí 1,60ha. Tyto zastavitelné plochy tedy vzhledem k výměře do 2 ha nevyžadují sice vymezení takových veřejných prostranství, nicméně řešené území je součástí širší rozsáhlé rezidenční oblasti, a proto je žádoucí takové prostranství vymezit – plocha ZVs má v souhrnu výměru 1.768 m².

Občanské vybavení

V území není navrženo občanské vybavení, toto je dostatečně zajištěno v navazujícím území obce (škola, veřejná správa atd.), potřeba rozšíření občanského vybavení vzhledem k nízké kapacitě území (navrženo 11 rodinných domů) bude saturována v rámci obce, v rámci řešeného území není efektivní je vzhledem k charakteru a celkové kapacitě zástavby umístit. Vzhledem k poloze a dopravní přístupnosti ne žádoucí přípustnost občanského vybavení vyžadující intenzivnější dopravní obsluhu.

9.2. Dopravní řešení

Obsluha veřejnou dopravní infrastrukturou bude zajištěna prostřednictvím veřejného prostranství pro dopravní obsluhu, kde budou umístěny: komunikace, parkovací stání, zeleň v dopravním prostoru, případně samostatné chodníky. **Komunikace a ostatní stavby pro obsluhu území je třeba vybudovat, včetně zajištění napojení lokality v navazujícím území.** Postup výstavby staveb dopravní infrastruktury bude koordinován tak, aby umožnil umístění veřejné technické infrastruktury a přípojek staveb.

Napojení na místní komunikační systém

Je navrženo prostřednictvím místní komunikace při severním okraji území s navrženým nápojným bodem v severovýchodním okraji území. Jiný nápojný bod vzhledem k majetkoprávním vztahům a terénním podmínkám nebylo možné vymezit, protože přístup

dopravní obsluhy do území není možný ze západní, jižní ani východní strany, aniž by to vyvolalo nutnost zásahu do soukromých pozemků nebo stávající urbanistické struktury – viz kap. 6.1.

V současnosti není zajištěna návaznost nápojného bodu na místní komunikační systém. Pro realizaci zástavby území je nezbytné vybudování dopravního přístupu prodloužením místní komunikace od stávající zástavby východně od řešeného území, rozšířením a celkovými úpravami v trase navazující účelové komunikace až po okraj řešeného území – viz kap. 7.3. Podmiňující investice.

Je potřeba zajistit šířkové parametry přístupové komunikace tak, aby odpovídala minimálně požadavkům zásahu IZS – tedy zajištění šíře dopravního prostoru komunikace minimálně 3,5m, a zajištění komunikace s výhybnami, nejlépe zajištění min. šíře obousměrné komunikace 5,5m. Stávající účelová komunikace nedosahuje potřebné parametry.

Je potřeba upravit sklonové poměry přístupové komunikace (průměrný podélný sklon přístupového úseku je stejně jako sklon navazující místní komunikace cca 12 %, neodpovídá tedy požadavku na zajištění přístupu hendikepovaných osob – sklonu do 8,33 %, který v území nelze vzhledem ke konfiguraci terénu zajistit). Při rozšíření komunikace je potřeba zajistit požadavek na příčný sklon komunikace (2 %).

Dopravní obsluha území

- Zvolený systém dopravní obsluhy byl navržen zejména z důvodu možnosti nápojného bodu pro obsluhu řešeného území. Komunikace je tedy vedena při horním okraji řešeného území a postupně klesá od nápojného bodu směrem k západu, sleduje severní okraj řešeného území a obsluhuje pozemky bydlení, které jsou řešeny jižně až jihovýchodně od komunikace.
- Komunikace je vedena značně sklonitým terénem a bude vyžadovat náročnější technické řešení (vedení v zářezu, na násypu, lokálně zárubní či opěrné zdi). V jižní části jsou sice pozemky podstatně méně sklonité, ale poloha nápojného bodu značně znesnadňuje dopravní přístup do této části, proto byla navržena zvolená koncepce.
- Šířka veřejného prostranství pro dopravní obsluhu činí minimálně 8 m.
- Místní komunikace je navržena ve funkční skupině D (se zařazením do obytné zóny), případně C.
- Obytná zóna je navržena s ohledem na využití lokality, jsou zohledněny požadavky TP 103 na celkovou délku obytné zóny. Komunikace je doprovázena podélnými parkovacími stáními a zelení. V případě jiného řešení je žádoucí navrhnout samostatný chodník.
- Komunikace je řešena jako obousměrná s výhybnami. Šíře dopravního prostoru komunikace je navržena minimálně 3,5m. Je žádoucí řešení zklidnění provozu.
- Polohu komunikací a parkovišť lze v rámci následné PD upravovat v rámci vymezeného veřejného prostranství zajišťujícího obsluhu území. V následné PD lze navýšit počet parkovacích stání.
- Poloměry oblouků v křižovatkách a parametry koncového obratiště je třeba řešit pro skupinu vozidel 2, tedy pro vozidlo pro odvoz odpadu a vozidlo HZS.
- 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, minimálně však 2 parkovacích stání na pozemek.

Výškové řešení

Vedení nivelet přizpůsobit v dalším stupni dokumentace konfiguraci stávajícího terénu a s ohledem na budoucí osazení jednotlivých RD.

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 akt. ČSN 73 6110/Z1 (únor 2010)
Předmětnými ukazateli pro výpočet parkování jsou:

- a) O_0 základní počet odstavných stání

RD

11 RD nad 100 m²

Počet celkem / počet účelových jednotek = 11 / 0,5

$$O_{01} = 22$$

- b) P_0 základní počet parkovacích stání

Obytný okrsek

Pro výpočet parkovacích stání v obytném okrsku je účelovou jednotkou obyvatel a jedno stání je určeno pro 20 obyvatel. Předpokládáme, že průměrný počet obyvatel je:

11 RD x 4 obyvatelé = 44

$P_0 : 11 \times 4 = 44$ obyvatel

$P_0 : 44 / 20 = 2,2$

N celkový počet stání

O_0 základní počet odstavných stání

P_0 základní počet parkovacích stání

k_a součinitel vlivu stupně automobilizace 1,0 (při stupni 1 :2,5)

k_p součinitel redukce počtu stání 1,0

$$\text{Celkový počet stání } N = O_0 \cdot k_a + P_0 \cdot k_a \cdot k_p = 22 \cdot 1 + 2,2 \cdot 1 \cdot 1 = 25$$
$$N = 25$$

Vyhláška č. 398/2009 Sb. v §4 odst. 2 uvádí, že je třeba z celkového počtu stání 25 pro vozidla přepravující osoby těžce pohybově postižené vyhradit min 1 vyhrazené stání.

Závěr:

Celkem má obytný okrsek dle výpočtu potřebu zajištění 25 parkovacích míst, z toho 1 pro imobilní.

Podmínky pro umíst'ování dopravní infrastruktury

- silniční doprava v lokalitě bude realizována v místních komunikacích

- místní komunikace v lokalitě bude v nápojném bodu napojena na místní komunikační systém – **musí být tedy zajištěno napojení na funkční místní komunikaci**. V křižovatkách budou dodrženy rozhledové poměry
- budou vytvořena odstavná parkovací místa dle kapacity objektů na vlastních pozemcích staveb rodinných domů **minimálně v počtu 2 parkovacích stání na 1 rodinný dům**
- Na každém pozemku bude zajištěno parkovací stání mimo vjezd do garáže.
- dle normových hodnot **ve veřejném prostoru** je třeba pro obytný okrsek vytvořit parkovací stání **v počtu min. 3 stání, z toho 1 pro imobilní** – podle výpočtu dle ČSN 73 6110 (je navrženo více)
- garáže a parkoviště aut budou v plochách umístovány v parametrech ČSN 736056
- 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 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.
- 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 § 22 vyhlášky č.501/2006 Sb. dodržet šířku min. 8 m.
- 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.), sklonové poměry podélného sklonu do 8,33 % nelze ale na přístupu do lokality dosáhnout.
- V lokalitě obytné zóny bude pamatováno i na zřízení pobytového prostoru – v přilehlé ploše Zeleně veřejné a sadů.
- Průjezdny prostor navržené obousměrné komunikace bude buď 5,50 m (s nutností chodníku) nebo v obytné zóně (bez chodníků) min. 3,5 m s výhybnami.
- Odstup pevných překážek (plot, skříňky inženýrských sítí, sloupy veřejného osvětlení, dopravní značky apod.) od průjezdného prostoru komunikací musí být nejméně 0,5 m.

9.3. Technická infrastruktura

Odkanalizování území

Lokalita bude odkanalizována oddílnou kanalizací.

Splašková kanalizace bude vedena ve Veřejném prostranství pro dopravní obsluhu, resp. ve var. A i ve Veřejném prostranství pro pěší komunikace.

Odkanalizování splaškových vod je navrženo na ČOV prostřednictvím veřejných kanalizačních řadů navržené splaškové kanalizace, napojené dále mimo řešené území do jednotné kanalizace ve veřejných prostranstvích navržených ulic. Odkanalizování splaškových vod je navrženo variantně, neboť území je svažité k západní části lokality, přístupová komunikace obsahující veškerou technickou infrastrukturu je však napojena ze severovýchodní strany, Varianta A pro to uvažuje s možností odvést splašky gravitačně jihozápadním směrem s využitím veřejného prostranství stávající pěší cesty mezi stávajícími soukromými pozemky bydlení, toto prostranství je však poměrně úzké, lemované zděným oplocením, dosahuje šíře přibližně 2,5m a je třeba pozemek prostranství přesně zaměřit. Varianta B předpokládá realizaci gravitačního a výtlačného řadu v pozemku komunikace nad domy, resp. až do stávající stokové

sítě v ulici východně od řešeného území prostřednictvím koridoru komunikace napojujícího řešenou lokalitu na okraj zástavby východním směrem.

Stokovou síť Pustiměře tvoří gravitační jednotná kanalizační síť, zakončená na východním okraji zastavěného území mechanicko-biologickou čistírnou, společnou pro Radslavice a Zelenou Horu. Hlavním recipientem přečištěných vod je Pustiměřský potok.

Kanalizace splašková bude umístěna ve veřejné komunikaci a zelené ploše v souběhu s vodovodem a plynovodem v souladu s ČSN 736005.

Do kanalizace budou svedeny pouze splaškové vody z domácností ($Q_p = 44 \text{ os} \times 100 \text{ l/os/den} = 4,4 \text{ m}^3/\text{den}$, tj. cca 0,05 l/s).

Dešťové vody z pozemků rodinných domů budou řešeny akumulací a zasakováním přímo na těchto pozemcích, plochy komunikace budou přednostně také odvodněny v rámci lokality – např. do průlehu podél komunikace. Případně budou srážkové vody zadržovány s regulovaným odtokem do kanalizace, pokud vsakovací poměry lokality neumožní vsak. Tyto skutečnosti je však nezbytné posoudit při přípravě konkrétního záměru a vyhodnotit možnosti likvidace dešťových vod po provedení hydrogeologického průzkumu v souladu s ČSN 759010 (v souladu s vyhl. 501/2006Sb., §20,21).

Ochranné pásmo kanalizace je 1,5 m od okraje potrubí.

Odvodnění dešťových vod z ploch nad řešenou lokalitou musí být řešeno mimo řešené území, průlehy a vsakovacími rýhami, které zajistí vsak srážkových přívalů do volné krajiny. Řešení není realizovatelné v rámci řešeného území, v rámci širších vztahů je vyznačena oblast, ve které je doporučeno řešit opatření pro záchyt dešťových přívalových vod.

Řešení lokality je podmíněno realizací příjezdové komunikace do lokality – řešení odvodu srážkových vod ze zpevněných ploch příjezdové cesty musí být navrženo v maximální míře do průlehu v navazujících plochách nezastavěného území, minimálně zčásti ale bude nutné jej řešit v návaznosti na odvodnění navazujícího úseku komunikace.

Pěší cesta – chodník v ploše PVP má nyní (v úsecích, kde se cesta nachází) povrch umožňující vsak. Bude přednostně zachováno vsakování srážkových vod v ploše chodníku – bude realizován povrch umožňující vsak (mlat, distanční dlažba apod.). Bude zajištěno odvodnění srážkových přívalových vod, které nelze zajistit vsakem, s retencí a přepadem do kanalizace.

Zásobení vodou

Lokalita bude napojena na vodovodní řad obce.

Veřejný vodovodní řad se nachází východně od řešeného území v souběhu s místní komunikací. Veřejný vodovod bude prodloužen (v profilu DN 100) do nové zástavby. Vzhledem k poloze lokality je potřeba ověřit tlakové a kapacitní možnosti vodovodu a případně zajistit na vodovodní síti takovou technickou úpravu, která by umožnila zásobování řešené lokality.

Vodovod bude umístěn ve veřejném prostranství pro dopravní obsluhu v souběhu s kanalizací a STL plynovodem v souladu s ČSN 736005. Nový řad bude osazen požárními hydranty. Nové vodovodní řady budou realizovány rozebíratelným povrchem.

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 6 l/s při tlaku min. 0,2 MPa.

Orientační spotřeba vody bude pro cca 44 obyvatel $Q_p = 44 \text{ os.} \times 100 \text{ l/os/den} = 4,4 \text{ m}^3/\text{den}$ (cca 0,1 l/s), $Q_m = 6,2 \text{ m}^3/\text{den}$ (0,14 l/s).

Tlakové poměry pro zástavbu RD se nemění a jsou v souladu i požárními předpisy. Ochranné pásmo tohoto vodovodu je 1,5 m od okraje potrubí.

Zásobení plynem

STL plynovod se nachází východně od řešeného území v souběhu s místní komunikací, je navrženo jeho prodloužení do nové lokality v profilu DN 63.

Plynovod bude umístěn ve veřejném prostranství pro dopravní obsluhu v souběhu s vodovodem a kanalizací v souladu s ČSN 736005.

Orientační spotřeba plynu pro 11 bytů na vaření, přípravu TUV a vytápění může být až $22 \text{ m}^3/\text{hod}$ ($11 \times 2,0$) a $22.000 \text{ m}^3/\text{rok}$. Spotřeba bude ovlivněna zejména tím, jak budou objekty energeticky náročně řešeny (nízkoenergetické, pasívní domy) a v jakém rozsahu se využijí alternativní zdroje (solární panely na střeších, tepelná čerpadla, biopaliva ap.). Bude možné upřesnit až v následných stupních PD.

Ochranné pásmo tohoto plynovodu je 1,0 m od okraje potrubí

Zásobení elektrickou energií

Sít' VN

Severně od řešeného území prochází stávající nadzemní VN, které kříží trasu potenciální příjezdové komunikace mimo řešené území, bude tedy nezbytné řešit tento limit při návrhu dopravního napojení lokality. Do řešeného území VN ani jeho ochranné pásmo nezasahuje.

Zásobování elektrinou – sít' NN

Kabelové vedení NN

Vzhledem k celkové nízké kapacitě území se nepředpokládá potřeba budování nové trafostanice, případně nutnosti ji však lze v rámci veřejného prostranství v lokalitě vybudovat. Plocha zahrnuje výstavbu 11 rodinných domů, celkem je uvažováno 11 domácností.

Z energetického hlediska se u nové výstavby předpokládá dvojcestné zásobování energiemi, a to elektrinou a plynem (vaření + topení + TUV).

Návrh nových kapacit pro bydlení představuje nárůst instalovaného příkonu $P_i = 104,5 \text{ kW}$.

Soudobost $B = 0,31$. Nárůst soudobého příkonu (požadovaného) je cca $32,4 \text{ kW}$.

Potřeba elektrické energie pro plánovanou výstavbu se zajistí napojením na stávající rozvody NN východně od řešeného území v souběhu s místní komunikací, je třeba ověřit kapacitu navrženého napojení v době realizace záměru.

Nové rozvody budou zajištěny kabely, vedoucími podél nově budované zástavby ve veřejném prostranství podél komunikace, zejména v pásu zeleně.

Podmínky pro umíst'ování technické infrastruktury

- trasy technické infrastruktury budou umíst'ovány na přístupných neoplocených pozemcích či podél komunikací
- vodovodní řady budou uloženy pod rozebíratelným povrchem
- 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, likvidace dešťových vod ze zpevněných ploch u RD a staveb RD bude řešena na vlastním pozemku.

10. Podmínky pro ochranu hodnot prostředí

Přírodní hodnoty

- V řešeném území se nenachází zvláště chráněné území přírody
- Je respektována poloha lesních pozemků a vymezené prvky ÚSES navazujícího území
- Vzhledem k tomu, že řešené území se nachází v okrajové části zástavby, musí být dbáno na co nejmenší možné dotčení reliéfu krajiny.
- Je navržena zástavba samostatně stojícími objekty, obklopenými zelení v soukromých pozemcích i veřejných prostranství tak, aby charakter osídlení respektoval polohu v krajině.
- Jsou navrženy zásady regulace území tak, aby zástavba respektovala co nejlépe okolní prostředí – viz kap. 6.3.2.
- Zastavitelné části pozemků jsou navrženy tak, aby zástavba využila dobrou polohu a orientaci pozemků (jih – jihovýchod), ale zároveň byl co nejvíce omezen rušivý vliv na přírodní prostředí

Kulturní hodnoty

Ochrana hodnot spočívá v dodržení výškové hladiny zástavby a v zachování měřítka okolní zástavby, nenarušení dominantního postavení historických dominant v území, což jednotlivé záměry musí prokázat zákresem záměru do celkového pohledu na horizont zástavby obce z jihovýchodu.

- podmínky ochrany hodnot území se vztahují i na všechny následné stupně PD

V Brně listopad 2021

Ing. arch. Barbora Jenčková

Seznam dokumentace:

A. TEXTOVÁ ČÁST

1. Hlavní cíle řešení
2. Vymezení řešeného území
3. Podklady
4. Širší územní vztahy ve vazbě na územní plán
5. Charakteristika a problémová analýza řešeného území
6. Návrh urbanistické koncepce a zásady regulace území
7. Podmiňující faktory rozvoje území
8. Limity využití území
9. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury
10. Podmínky pro ochranu hodnot prostředí

B. VÝKRESY

Grafická část - řešení:

- | | | |
|-----|--------------------------|--------|
| 1a. | Hlavní výkres | 1:1000 |
| 1b. | Parcelace pozemků | 1:1000 |
| 2. | Dopravní řešení | 1:1000 |
| 3. | Technická infrastruktura | 1:1000 |

Grafická část - odůvodnění:

- | | | |
|----|--|--------|
| 4. | Koordinační výkres | 1:1000 |
| 5. | Širší vztahy | 1:5000 |
| 6. | Pozemkové uspořádání s vyznačením vl. vztahů | 1:1000 |
| 7. | Schematické řezy územím | 1:250 |