

OBSAH DOKUMENTACE

Obsah

1. TEXTOVÁ ČÁST	2
1.1 vymezení řešeného území	2
1.2 podmínky pro vymezení a využití pozemků	2
1.2.1 Funkční využití území	3
1.3 komplexní zdůvodnění řešení, včetně odůvodnění navržené urbanistické koncepce	6
1.4 podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury	11
1.4.1 Dopravní infrastruktura	11
1.4.2 Technická infrastruktura	11
1.5 podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území	13
1.6 podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí	13
1.7 podmínky pro ochranu veřejného zdraví	15
1.8 vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, s uvedením katastrálních území a parcelních čísel, které by měly být zařazeny do územního plánu	15
1.8.1 Dopravní infrastruktura	15
1.8.2 Technická infrastruktura	15
1.8.3 Asanace	15
1.9 vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením katastrálních území a parcelních čísel	16
1.10 údaje o počtu listů územní studie a počtu výkresů grafické části	16
1.11 podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu (např. uliční a stavební čáry, podlažnost, výšku zástavby, objem a tvar zástavby, intenzitu využití pozemků)	16
1.12 podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu	19
1.13 podmínky pro změny staveb a změny vlivů staveb na využití území	20
1.14 druh a účel umísťovaných staveb	20
1.15 podmínky pro vymezená ochranná pásma	21
1.16 podmínky pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability	22
1.17 stanovení pořadí změn (etapizace)	22
1.18 vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle §117 odst. 1 stavebního zákona	23
1.19 Příloha č.1 – Řezy uličními řezy	24
1.20 Příloha č.2 – Bilance návrhu	25
1.21 Příloha č.3 – Stanoviska k ÚS dle požadavku Zadání	26

1.Textová část

A Textová část územní studie

2.Grafická část

B Grafická část územní studie

- Výkres širších vztahů – vazba na okolní zástavbu a urbanistickou strukturu území
- Hlavní výkres – urbanistická koncepce
- Hlavní výkres – dopravní infrastruktura
- Hlavní výkres – technická infrastruktura
- Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací - *neobsazeno*
- Koordinační výkres
- Etapizace

1. TEXTOVÁ ČÁST

Pořízení územní studie lokality „Z3/3“ obce Skalička (dále jen „Územní studie“) bylo uloženo územně plánovací dokumentací obce Skalička, ve změně č.3 ÚPO Skalička, vydané formou opatření obecné povahy dne 30.9.2009 a to pro urbanizovanou zónu bydlení individuálního označené Z3/3. Územní studie byla pořizována na podnět obce Skalička ze dne 11.11.2010.

Na základě Zadání Změny č.1 územní studie Lokality „Z3/3“ obce Skalička (schválené ZO dne 27.6.2012) je zpracována změna č.1 územní studie dle konkrétních požadavků území, a to:

- Navrhnout změnu počtu stavebních míst z 12 RD na 11 RD v návaznosti na úpravu dopravního řešení v místě průchodu vzdušného vedení VN 22 kV územím (uspořádání zastavitelných ploch v západní části lokality).
- Navrhnout změnu regulativu tvaru a sklonu střech – plochá střechy na rodinných domech, která bude sloužit pouze jako doplňková do 40% zastavěné plochy.

Obec Skalička má platný územní plán sídelního útvaru Skalička, který byl schválen zastupitelstvem obce dne 31.5.2000. Dále byly pořízeny a schváleny tyto změny Změna č.1 (schválena dne 27.4.2005), Změna č.2 (schválena dne 19.12.2006) a Změna č.3 (schválena dne 30.9.2009).

Změna č.1 územní studie lokality Z3/3 obce Skalička je členěna dle schválené Územní studie lokality Z3/3 obce Skalička a obsahuje nový právní stav.

1.1 vymezení řešeného území

Řešené území se nachází v k.ú. Skalička, v němž je územním plánem obce Skalička uloženo prověření změny jejího využití. Je vymezeno dle následujících parcelních čísel – p.č.: 443/1 až 443/19 včetně parcely 443/41 a p.č. 143 dle katastru nemovitostí vše v k.ú. Skalička. Vymezení řešeného území se týká návrhu urbanistické koncepce, z důvodů napojení na prvky veřejné technické a dopravní infrastruktury jsou tyto řešení jako přesahy vymezeného řešeného území (v nezbytné míře).

1.2 podmínky pro vymezení a využití pozemků

Řešené území se bude rozvíjet jako harmonický celek s dominantní funkcí bydlení a dalších složek jako krátkodobá rekreace (v rámci uličních profilů) a životní prostředí. Výsledkem je harmonicky navržené území řešené části obce Skalička – lokalita „Z3/3“ obce Skalička.

Stavební činnost v řešeném území (dopravní a technická infrastruktura, rodinné domy a s tím veškeré související stavby a zařízení) budou povolovány a realizovány individuálně v návaznosti na technickou a dopravní infrastrukturu v dostatečné kapacitě a dimenzích.

Řešené území lokality se bude rozvíjet jako téměř homogenní území s obytnou funkcí, které je rozděleno na menší funkční plochy/pozemky obsluhujícími komunikacemi. Trasování komunikací a prostorové uspořádání území navazuje na stávající stav v území, navrženou etapizaci dle této územní studie, a bude probíhat dle jasně navržené koncepce a regulace.

Lokalita se bude rozvíjet jako standardní obytné území. Bydlení bude mít charakter bydlení v individuálních izolovaných rodinných domech. Vlastní urbanistické řešení bude založeno na jednoduché osnově obsluhující komunikace, která předurčuje urbanistickou kompozici řešené lokality. Obsluhová komunikace je v jednom místě napojena na dopravní skelet obce Skalička – na silnici III/4392 (viz. grafická část dokumentace).

Při navrhování, umísťování, projektování, povolování, realizaci, kolaudování, užívání a odstraňování staveb je nutno postupovat podle obecných technických požadavků na výstavbu, obecných technických požadavků zabezpečujících užívání staveb osobami s omezenou schopností pohybu a orientace i technických požadavků stanovených příslušnými prováděcími předpisy

V rámci zástavby plochy realizovat kvalitní sadové úpravy v plochách veřejných uličních prostorů, které budou částečně sloužit jako rekreační potenciál lokality. Dále v rámci v ostatních plochách řešit kvalitní sadovnické úpravy dle přípustných činností v území.

V rámci řešeného území nejsou vymezeny plochy veřejných prostranství z důvodu jejich existence v obci Skalička, tj. jihozápadně od řešeného území pod areálem sociálního ústavu Větrník, kde je situována parkově upravená plocha bývalého zámeckého parku. Uvedená plocha veřejného prostranství splňuje podmínky dle Vyhlášky č. 501/2006 Sb., §22, odst. 4.

1.2.1 Funkční využití území

Podmínky pro využití pozemků

Veškeré podmínky využití pozemků (funkční, prostorové...) se vztahují k pozemkům, které jsou vymezeny hranicí regulačních ploch, případně stavební čarou. Pod názvem základní regulační plochou se pro účel územní studie rozumí plocha, která je homogenní z hlediska funkčního typu a limitu využití (intenzity možného využití), která zahrnuje jeden nebo více stavebních pozemků.

Kód funkčního typu je umístěn v přibližném těžišti plochy, které je lokalizováno textovou tečkou (.BI). Charakteristiku plochy představují údaje řazené za funkčním kódem plochy. Údaje jsou od sebe odděleny lomítkem. Pořadí údajů za kódem je pro každou funkci uvedeno v legendě funkční regulace.

Přípustné funkce odpovídají stavby, zařízení a využití území, které v území či ploše převládají a určují veškeré charakteristiky funkčního využití, dále odpovídají stavby, zařízení a využití území, které nejsou plošně a významově rozhodující, ale slouží k doplnění hlavní funkce a k dosažení optimálního funkčního využití a stavby, zařízení a využití, které mohou být pouze součástí nebo doplňkem staveb, zařízení a využití území dominantních nebo doplňkových, nebo nezbytným vybavením pro obsluhu dané lokality.

Výjimečně přípustné jsou stavby, zařízení a využití území, které sice neodpovídají dominantní funkci, ale lze je v území ponechat, nebo umístit pouze výjimečně na základě bližšího posouzení všech urbanistických, hygienických, dopravních a ekologických hledisek.

Nepřípustné jsou stavby, zařízení a využití území, které neodpovídají příslušné urbanistické funkci, nejsou součástí doplňkových, souvisejících případně výjimečně přípustných staveb a zařízení, ani nezbytným vybavením pro obsluhu dané lokality.

Návrh členění území na pozemky a podmínky jejich využití

Pozemky bydlení (BI) – objekty a plochy individuálního bydlení v nízkopodlažní zástavbě, podíl HPP bydlení ve vymezené funkční ploše je 80 – 100%. Charakteristiky uváděné za kódem: způsob zastavění/tvar střechy/orientace hřebene střechy/max. výška zástavby (podlažnost)

BI - BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ (RODINNÉ DOMY)

Charakteristika plochy:

Hlavní funkce – bydlení v rodinných domech. Území kvalitní obytné nízkopodlažní zástavby s vysokým podílem zeleně, tvořící převážně souvislé obytné celky. Podíl hrubé podlažní plochy trvalého bydlení činí minimálně 80 %. Ve zbylé části podlažní plochy jsou přípustné takové funkce, které bydlení doplňují (stavby a zařízení občanského vybavení místního významu, zařízení technického vybavení), které nemají na bydlení rušivý vliv. Pozemky je možné oplotit s výjimkou podpěrných bodů vzdušné trasy VN 22 kV, které musí zůstat veřejně přístupné.

Přípustné:

- izolované rodinné domy
- objekty statické dopravy integrované v objektech bydlení pro potřeby té které plochy (garáže)
- oplocení pozemků
- liniové a plošné sadovnické porosty, drobná architektura, vodní prvky, drobná architektura (lavičky, plastiky, informační panely, altány, besídky, pergoly apod.)
- odstavné a parkovací plochy venkovní, manipulační plochy, pouze pro potřebu hlavní funkce na pozemku (nikoli veřejná parkoviště ani garáže (jednotlivé či hromadné) pro ostatní funkce a pozemky)-na vlastním pozemku
- účelové komunikace vnitroareálové a zpřístupňující jednotlivé objekty, dále pěší a cyklistické komunikace

Podmíněně přípustné:

- další stavby na pozemku rodinného domu v souladu s přípustnou nebo výjimečně přípustnou funkcí, stavby technického vybavení
- zařízení integrovaná s jinou přípustnou funkcí, jako stavby vedlejší ke stavbě hlavní i v samostatných objektech
- zařízení služeb, ubytovací zařízení do kapacity 10 lůžek formou vestavby do objektů bydlení-to vše zařízení, která jsou svým charakterem a velikostí úměrná kapacitě a potřebám daného území
- jednotlivá zařízení administrativy integrovaná v objektech s jinou přípustnou funkcí (do max. 20% hrubé podlažní plochy obytné stavby)
- maloobchodní provozovny, řemeslné provozovny a služby vestavěné do objektů rodinných domů a nerušící okolí (do max. 20% hrubé podlažní plochy obytné stavby)
- soukromá sportoviště a dětská hřiště bez negativních rušících vlivů na okolní plochy a objekty bydlení, zahradní stavby jako altánky, skleníky, pergoly, přístřešky, zahradní krby, domovní bazény, zpevněné plochy (vše jen jakou součást stavebního pozemku stavby rodinného domu)
- stavby pro individuální rekreaci – rekreační chaty se zastavěnou plochou větší než 70 m²
- stavba pro skladování plodin a nářadí, plochy max. do 20 m², bez možnosti chovu zvířat
- stavba pro skladování plodin a nářadí, plochy max. do 16 m², s možností chovu zvířat

Nepřípustné:

- výrobní, technická a skladová zařízení s negativními vlivy na okolí, jejichž provoz by mohl být předmětem stížností občanů z důvodu zvýšeného hluku, otřesů, pachů, emisí apod.
- výrobní a technická zařízení negativně esteticky působící
- provozy zemědělské a lesní výroby
- stavby pro individuální rekreaci
- zřizování zahrádkových osad
- zřizování autobazarů
- výstavby čerpacích stanic pohonných hmot.

Pozemky obytné zeleně (ZB)

- plochy zeleně určené pro krátkodobou rekreaci obyvatelstva, jsou záměrně vytvořenou náhradou za původní přírodní prostředí v návaznosti na plochy bydlení. Plochy obytné zeleně jsou většinou veřejně nepřístupné (oplocené). Pozemky je možné oplotit s výjimkou podpěrných bodů vzdušné trasy VN 22 kV, které musí zůstat veřejně přístupné.

ZB - OBYTNÁ ZELENĚ***Přípustné:***

- parkově upravené plochy obytných zahrad včetně drobné architektury, zpevněných ploch
- drobné zahradní stavby jako altánky, skleníky, pergoly, přístřešky, zahradní krby, bazény, zpevněné plochy
- chodníky a komunikace pro pěší
- liniová zeleň a stromořadí
- zeleň parkově upravená
- oplocení
- zeleň zahrad s obytnou a hospodářskou funkcí

Podmíněně přípustné:

- účelové komunikace pro údržbu těchto ploch
- stezky pro cyklisty
- prvky technického vybavení území
- stavba pro skladování plodin a nářadí, plochy max. do 20 m², bez možnosti chovu zvířat
- stavba pro skladování plodin a nářadí, plochy max. do 16 m², s možností chovu zvířat

Nepřípustné:

- jiné než přípustné nebo podmíněně přípustné využití plochy

Pozemky dopravní infrastruktury (DS) – pozemky a území sloužící pro umístování dopravních staveb silničních. Charakteristiky uváděné za kódem: -

POZEMKY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY:**DS - SILNIČNÍ DOPRAVA****Charakteristika plochy:**

jsou určeny zejména pro umístění zařízení systémů dopravní obsluhy města. Jedná o tělesa dopravních staveb, plochy komunikací, parkovišť, cyklotras a chodníků, zeleně v dopravních plochách,....

Přípustné:

- komunikace (dle funkčního zařazení komunikací v dopravním řešení), chodníky, a parkoviště lokálního charakteru, cyklostezky
- vedení sítí technického vybavení území
- stavba a zařízení spojené s budováním technické a dopravní infrastruktury pro řešení území.
- Zeleň, parkově upravené plochy, mobiliář, drobná architektura,...

Podmíněně přípustné:

- nadmístní vedení sítí technického vybavení území

Nepřípustné:

- jiné než přípustné nebo podmíněně přípustné

Návrh překryvných funkcí pozemků a podmínky jejich využití

Podmínky pro pozemky s překryvnou funkcí zpřesňují nebo omezují základní funkci plochy, která je vyjádřena plošně s funkčním kódem nebo bez něj.

Plochy zeleně ve stavebních plochách**- ZELENĚ V PLOCHÁCH ZB**

Jde o plochy zeleně předzahrádek v návaznosti na uliční (veřejné) prostory. Jde o zeleň v plochách bydlení, která je touto překryvnou funkcí upřesněna. Čistá plocha zeleně musí zaujímat min. 50% takto vyznačené plochy a nelze v ní umístit objem hlavní stavby – rodinného domu. Překryvná zeleň – regulativ – upravuje a zpřesňuje regulativ ploch ZB, tzn. Platí regulativ ploch ZB s doplněním nepřípustných činností pro plochy překryvné zeleně.

Nepřípustné:

- jakékoliv stavby s výjimkou staveb pro parkování a odstavování vozidel
- soukromá sportoviště a dětská hřiště, zahradní stavby jako altány, skleníky, pergoly, přístřešky, zahradní krby, bazény a další doplňkové stavby, které by narušovaly uliční profil.

1.3 komplexní zdůvodnění řešení, včetně odůvodnění navržené urbanistické koncepce**1. Zdůvodnění řešení – urbanistická koncepce**

Navržené řešení vychází z potřeb a požadavků území na návrh harmonického obytného celku s dalšími doprovodnými funkcemi vč. zapracování požadavků změny č.1.

Všechny jevy, limity využití území a další prvky udržitelného rozvoje jsou respektovány v navrženém řešení a koncepcí rozvoje území z nich vychází.

Z hlediska širších vztahů je pro danou lokalitu významné napojení na silnici III.třídu č. 4392, která je základní dopravní trasou obce. Řešená lokalita je na tuto silnici napojena v jednom místě.

Řešené území se nachází v okrajové části obce Skalička a navazuje na okolní plochy zemědělských pozemků a zahrad rodinných domů (záhumní). V dostupné blízkosti je město Hranice s veškerou vybaveností, službami a dalšími zařízeními.

Navržená urbanistická koncepce respektuje krajinnou a ekologickou rovnováhu území, přičemž maximálně využívá plochu pozemku pro bydlení. Také umožňuje postupnou výstavbu po etapách, které jsou stanoveny pouze orientačně v návaznosti na postupné zastavování plochy. Různorodost velikostí parcel respektuje výběr stavebníků při zachování vysokých nároků na bydlení.

Navržená urbanistická struktura je založena na dopravní síti, která navazuje na stávající silniční síť obce Skalička. Páteří území je jedna obslužná komunikace kolmá na stávající silnici III.třídy. Komunikace je slepě ukončena a dostatečně řeší obsluhu území. Koncový bod komunikace je doplněn obratištěm s návazností na účelovou komunikaci kolem sousední parcely.

Obytná zóna je členěná obslužnou komunikací na jednotlivé obytné celky, které tvoří hnízda rodinných domů se zahradami. Plochy parcel v severní části se pohybují v rozmezí cca 1000-1500 m². Většina domů je širší stranou orientována severojižním směrem, vzájemně se nepřistihují, vchody do domů jsou

orientovány z veřejně přístupných veřejných prostorů. Hřebeny jednotlivých rodinných domů jsou orientovány rovnoběžně s navrženou obslužnou komunikací.

Všem domům jsou zajištěny přibližně stejné komfortní podmínky. Případné hospodářské zázemí (kůlna na zahradní nářadí nebo dřevo) je navrženo vždy v zadní části parcely v návaznosti na objekt sousední.

Komunikace jsou řešeny jako obousměrné dvoupruhové (C3) a obousměrné jednopruhové (D1) se smíšeným provozem automobilové a pěší dopravy, pěší komunikace (chodníky) jsou v celém areálu navrženy jednostranné v rámci MOK C3 a D1, nepředpokládá se větší frekvence pohybu, protože se jedná o okrajovou polohu sídla s cílovou dopravou. Chodníky jsou navrženy dlážděné, šířka 1,5 m, na druhé straně komunikace je zelený pás. Silniční síť je též doplněna parkovacími plochami v počtu pro cca 1 rodinný dům (nebo 1 byt) 1 parkovací stání. Z důvodu zajištění přístupu na zemědělské pozemky, které jsou od stávající účelové komunikace odděleny navrženou plochou pro bydlení (Z3/3), je navržena nová účelové komunikace. V rámci této plochy účelové komunikace bude umístěn zachytňvý příkop extravilánových vod s napojením na kanalizaci.

V rámci urbanistického návrhu územní studie nebyla vymezena plocha veřejného prostranství.

Nároky budoucího provozu obytné zóny jsou dány průměrným počtem budoucích obyvatel zastavěné lokality. Při předpokládaném počtu čtyřech osob na jednu bytovou jednotku se jedná o cca 38 stálých obyvatel, pro které jsou nadimenzovány všechny inženýrské sítě zásobující lokalitu vodou, plynem a el. energií a nebo odvádějící odpady. Pro dešťové odpady jsou určujícími podklady velikost odtokového okrsku a odtokový součinitel zpevněných ploch a střech.

Obytná zóna je navržena v místech, kde není vyhlášeno žádné chráněné území a to ani přírodní, ani technické, či kulturní.

Při budování zóny nedojde ke styku s kulturními památkami. Z technických zařízení bude dotčeno ochranné pásmo vzdušného a kabelového vedení vysokého napětí, ochranného pásma vodovodního řádu, kanalizačních stok, sdělovacích kabelů a rozvody plynu. Ze západní strany lemuje obytnou zónu parkově upravená plocha – park kolem ústavu sociální péče Větrník.

V místě řešeného území dotčeného ochranným pásmem vzdušného vedení VN 22 kV budou respektovány požadavky ochranného pásma venkovního vedení VN 22 kV, případně i další podmínky provozovatel distribučního zařízení. Plochy BI a ZB je možné i v místě vzdušného vedení VN 22 kV oplotit s výjimkou podpěrných bodů, trafostanic, kabelosvodů a dalších zařízení tohoto vedení, které musí zůstat veřejně přístupné.

V místě stavby se nepředpokládají škodlivé vlivy. Území není poddolováno, nevyskytují se zde seismické vlivy.

Požární bezpečnost bude zajišťována dvojím způsobem. Jednak půjde o zajištění ze strany Hasičského záchranného sboru okresu Přerov a dále zabezpečení podmínek pro rychlou možnost uhašení požáru vlastními silami. Tato druhá možnost bude zajištěna z veřejného vodovodu, který bude vybudován v zóně jednak pro zásobování jednotlivých objektů pitnou vodou a jednak pro přívod požární vody. Stavba vodovodu je v této fázi navržena s ohledem na požární bezpečnost, ale podrobné podmínky požárního zabezpečení stavby budou řešeny ve speciální požární zprávě až v dalších stupních dokumentace pro přípravu zóny. Vodovod bude navržen tak, aby splňoval požadavky, které na něj klade norma ČSN 73 0873 Požární vodovody.

Příprava území

Před započítáním prací v zájmové lokalitě musí být geometrem vytyčeno rozdělení pozemků.

Příprava území spočívá především ve skryvce orníci vrstvy v tl.0,30 m v ploše pod komunikacemi a zpevněnými plochami. Skrytou ornici bude možno využít jednak k opětovnému ohumusování nově zřízených ploch zeleně mezi zástavbou a dále poblíž lokality k rekultivaci málo hodnotných pozemků.

Dále je nutné zajistit vytyčení všech stávajících vedení jejich správci.

Obslužné komunikace

Nové napojení řešeného území prostřednictvím nové obslužné komunikace vede ze silnice III.třídy 4392 – napojení je řešeno prostřednictvím místní obslužné komunikace C3, která je řešena obousměrná dvoupruhová o šířce 6 m.

Navazující nová obslužná komunikace navazující na MOK C3 v bytové zóně je již řešena jako obytné ulice MOK D1 – je řešena jako obousměrná jednopruhá v šířce 3,75 a 4,5 m. Tato komunikace je řešena jako slepá zakončená obratištěm.

Po jedné straně je komunikace lemována pásem širokým 1,5 m a ten je využíván jako chodník a dále zeleným pásem.

V areálu zóny je navrženo 39 parkovacích míst a odstavných stání pro automobily skupiny 02, dle ČSN 73 61 10, tab. 19 -tento počet plně vyhoví, protože majitelé jednotlivých rodinných domů mají možnost parkování před domem ve vjezdu.

Vodovod

Obec má veřejný vodovod, který je v majetku i provozovaný VaK Přerov, a.s., provoz Hranice. Jedná se o skupinový vodovod Hranice, který má tři zdroje vody. Jedním z nich je prameniště Nový odbyt s čerpací stanicí, kapacita 40 l/s - zdrojem jsou dvě studny se sběrnou studnou. Stáří a stav vodovodu: 1977, postupná rekonstrukce vodovodu. Materiál a profil hlavních řadů: PVC 110, 90.

Ve výhledu se uvažuje se změnou systému zásobování SV Hranice. Skupinový vodovod Hranice bude napojen na přívaděč Fulnek – Hranice a přímým zdrojem vody pro SV Hranice je stávající akumulace vodojemu Moravská Brána 2 x 3 000 m³ s hladinami 329,00 – 324,70 m n.m. Tato pitná voda ze systému Ostravského oblastního vodovodu bude dodávána SV Hranice a stávající vodovodní sítí i obec Skalička. Dle územního plánu je v obci uvažováno s bytovými plochami, tyto bude možné napojit na stávající vodovod v obci, případně na individuální vodní zdroje - studny.

Z hlediska tlakových poměrů ve vodovodní síti bude v lokalitě zajištěn potřebný přetlak pro všechny navrhované nemovitosti (dle příslušné legislativy). Vodovodní síť v zóně bude řešena jako větevná, což zajistí její větší spolehlivost. Napojení na veřejný vodovod bylo konzultováno se zástupcem VaK Přerov.

Celková potřeba vody pro 40 budoucích obyvatel je při spotřebě 120 l/os.den $Q_p = 0,06$ l/s, $Q_h = 0,16$ l/s.

Jednotná kanalizace

Obec leží na levém břehu Bečvy, protéká jí potok Hlubocký. V obci hospodaří zemědělská společnost. Část obce leží v ochr. pásmu přírodních léčivých zdrojů minerálních vod – Teplice nad Bečvou. Řešená plocha Z3/3 však leží mimo toto ochranné pásmo přírodních léčivých zdrojů minerálních vod – Teplice nad Bečvou. V obci je jednotná kanalizace v cca 90% (také v místě řešené plochy územní studie), v části nové výstavby je oddílná kanalizace. Jednotná kanalizace je zaústěna na obecní ČOV. Obec má jedno povodí směřující k řece Bečvě. V místě řešeném územní studií je navržena jednotná kanalizace se zaústěním do stávající jednotné kanalizace v ploše parku.

Jednotná kanalizace je v obytné zóně vedena v komunikacích a je situována tak, aby odvedla splaškové i dešťové vody ze všech rodinných domků a z komunikací.

Výpočet splaškových vod:

Celková denní produkce odpadních vod na 86 EO představuje
 $Q_d = 0,06$ l/s, $Q_{max} = 0,7$ l/s. Kanalizační stoky se navrhuji v profilu PVC DN 250-300 .

Výpočet dešťových vod:

Určujícím faktorem pro návrh dešťové kanalizace je velikost kanalizačního okrsku a příslušné odtokové součinitele. Z celkové odvodňované plochy 1,8 ha tvoří

střechy domů 1800 m² s odtokovým součinitelem 0,90
asfaltové plochy 1928 m² s odtokovým součinitelem 0,80
chodníky 642 m² s odtokovým součinitelem 0,40
trávníky 1950 m² s odtokovým součinitelem 0,05
Intenzita deště $i = 136$ l/s.ha

Množství povrchových vod je vypočteno podle rovnice $Q = \sum x \Psi x i$

$$Q = (0,18 \times 0,90 + 0,19 \times 0,8 + 0,065 \times 0,40 + 0,19 \times 0,05) \times 136$$

$$Q = 47,53 \text{ l/s}$$

Pro odvedení dešťových vod slouží nově navržené jednotná kanalizace, která se napojí na stávající jednotná kanalizace.

Plynovod

V okolí lokality je v současné době provedena plynifikace STL. Bytová zóna bude napojena na STL plynovod DN 90.

Nový plynovodní řad povede od místa napojení v chodnicích obslužné komunikace a plochách zeleně tak, aby se mohly napojit všechny rodinné domy. Návrh byl konzultován se správcem plynovodní sítě a potvrzen na základě předběžného posouzení rentability díla. Rozvody v obytné zóně budou DN 63.

Spotřeba pro 13 bytů x 3000-3500 m ³ /rok	39.000 – 45.500 m ³
Požadovaný průtok 100-150 m ³ /m potrubí x 600 m	60.000 - 90.000 m ³

Veřejné osvětlení

Rozvaděč veřejného osvětlení bude napojený z nových rozvodů NN s napojením na nově navrženou sloupovou trafostanici.

Napěťové soustavy:

3 PEN stř. 50 Hz 400 V/TN-C

1 + PE + N 50 Hz 230 V/TN-S

Klasifikace vnějších vlivů:

AB 7, AD 4, AE 1.

Vnější vlivy byly určeny v souladu s ČSN 33 2000-3 kapitolou 32 a ČSN 33 2000-5-51. Všechny ostatní vnější vlivy jsou v souladu s čl. 512.2.4 ČSN 33 2000-5-51 považovány za normální.

Z hlediska nebezpečí úrazu elektrickým proudem s ohledem na vnější vlivy a jejich působení jde o prostory nebezpečné.

Ochrana před úrazem elektrickým proudem dle ČSN 33 2000-4-41:

Samočinným odpojením od zdroje a doplňující pospojování.

Vodič vzájemného pospojování (pásek FeZn) slouží zároveň jako uzemňovací vedení při uvažované ochraně stožárů před bleskem.

Bilance elektrické energie:

Instalovaný výkon: 1,97 kW

Roční spotřeba: 7 683 kWh

Popis řešení

Intenzita osvětlení místních komunikací se řídí ČSN 36 0410, $E_{pk} = 2 \text{ lx}$.

Charakteristika komunikace: D1 - nemotorická zklidněná komunikace v obytné zóně.

Stupeň osvětlení - V.

Osvětlovací soustava - jednostranná.

Místo napájení - rozvaděč PRVO 1.P/ EUC/6.

Osvětlovací stožáry sadové resp. silniční bezpaticové metalizované.

Typ svítidla - venkovní výbojkové svítidlo "INDY".

Ovládání veřejného osvětlení se provádí s použitím soumrakového spínače s čidlem osvětlení. Po dohodě s výrobcem lze soumrakový spínač doplnit spínacími hodinami. Z důvodu úspory el. energie

lze automaticky vypínat v nočních málo frekventovaných hodinách (např. 0,30 - 3 hod.) veřejné osvětlení. Nastavit lze jak hodina vypnutí, tak hodina opětovného zapnutí (uváděno jako **úsporný režim**).

Elektrický rozvod je navržený zemním kabelovým vedením. Kabely propojují smyčkovým způsobem jednotlivé stožárové rozvodnice. Uložení podzemních inženýrských sítí musí respektovat prostorové uspořádání dle ČSN 73 6005 a ČSN 33 2000-5-52 / 98.

Uzemnění Kovové osvětlovací stožáry budou ve smyslu ČSN 34 1390 uzemněné páskovým zemničem FeZn 30 x 4 mm uloženým ve společném výkopu s kabelem, pod pískovým ložem do rostlé zeminy. Dřík stožáru musí být trvale spojený s ochranným vodičem. Propojení se provede měděným lankem o průřezu 6 mm².

Rozvody elektrické energie

Lokalita je navržena jako standardní obytné území s charakterem bydlení v individuálních izolovaných rodinných domech. Požadavek výstavby RD v lokalitě „Záhumení“ pro napojení nových odběrů na distribuční rozvody bude řešen:

1.etapa – napojení dvou RD v rámci 2.etapy na stávající trafostanici v centru obce novým zemním kabelovým vedením.

2.etapa - napojením zemního kabelového rozvodu na stávající vzdušné vedení VN 22 kV prostřednictvím kabelosvodu po stávajícím sloupu vedení VN a napojení a zaústěním nové distribuční kioskové trafostanice 22/0,4 kV (zapuštěné částečně pod terénem – bude vyčnívat cca 1,5 m nad okolní terén), která je situována severně od objektu stávajícího větrného mlýna. Z trafostanice budou vyvedeny kabelové rozvody NN, které napájí jednotlivé odběrné skříně a u kterých bude osazeno měření elektrické energie pro jednotlivé odběry RD viz situace.

Výstavbu trafostanice, včetně napojení na kabelové rozvody VN a vybudování nových kabelových distribučních rozvodů NN pro RD zajišťuje a realizuje ČEZ Distribuce, a.s. na základě žádosti o připojení odběratele k distribuční síti NN a akceptované Smlouvy o uzavření budoucí smlouvy o připojení odběrného zařízení k distribuční soustavě do napěťové hladiny 0,4 kV (NN).

Součástí akce bude přeložka stávající přípojky k objektu mlýna, kdy stávající vzdušná přípojka bude odstraněna a nahrazena zemní přípojkou napojenou na nové rozvody NN v lokalitě.

Dále bude provedena rekonstrukce stávajícího vzdušného vedení z řešené lokality do obce (po napojení stávající vzdušné přípojky mlýna).

Telefonní rozvody

Rozvodná telefonní síť obce Skalička je celá provedena v kabelovém vedení. Podle počtu přihlášených účastníků bude realizována rozvodná síť.

2. Systém sídelní zeleně

Řešené území má charakter harmonické kulturní krajiny s výrazným ovlivněním lidskou činností. Je tvořeno svažitém terénem, pokrytým trvalým travním porostem a ornou půdou. Území se nachází v dominantní poloze vůči převážné části stávajícího zastavěného území, jehož kulturní a historická charakteristika je nedílnou součástí kultury a historie obce Skalička.

Změna využívání území se přes požadavky na zvýšení počtu obytných domů snaží tyto charakteristiky krajiny respektovat, to znamená

- navrhuje plochy veřejně přístupné zeleně v plochách dopravy
- navrhuje v rámci urbanistické koncepce stromořadí z velkotvarých dřevin v části uličního profilu (lípa, javor, dub), která zvýrazní mimořádnost tohoto prostředí a jeho přírodní charakter
- navrhuje v rámci regulativů plochy zahrad, které svou vzrostlou zelení zapojují plochy pro bydlení a jejich okolí do přírodního kontextu lokality

3. Koncepce uspořádání krajiny

Koncepce uspořádání krajiny řešeného území respektuje její mimořádný ráz a ekologické hodnoty. Jsou jimi zejména:

- ekotonová společenstva okraje parkově upravené plochy – park sociálního ústavu,
- návaznost na okolní krajinu, vodní toky a plochy zeleně,
- polokulturní mezofilní louky s významným podílem přirozeně rostoucích druhů,

Řešení koncepce krajiny vytváří rámec pro její rekreační využívání formou pěších vycházek do kvalitního přírodního prostředí.

4. ÚSES.

Do řešeného území nezasahuje žádný prvek ÚSES. Navržené řešení nijak neovlivňuje své okolí a ani žádný prvek ÚSES v okolních územích.

1.4 podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

Prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury je zobrazeno ve vzorových příčných řezech komunikacemi. Při komplexním řešení veřejné infrastruktury budou stávající komunikace a inženýrské sítě upraveny dle návrhu vzorových příčných řezů a stávající přípojky inženýrských sítí budou na tyto nové rozvody přepojeny.

1.4.1 Dopravní infrastruktura

Místní komunikace

- realizovat navrženou místní komunikace v souladu s návrhem koncepce dopravy této územní studie vč. navržených parametrů a funkčního zařazení
- stabilizovat vjezdy do řešeného území dle dopravní koncepce.
- do ploch rozhledových trojúhelníků nevysazovat žádné nové dřeviny ani stromy
- v uličních profilech řešit plochy zeleně v dopravních částech pozemků jako kvalitní sadovnické úpravy
- na komunikacích realizovat pásové nebo uliční vpustě dešťové vody z komunikací

Statická doprava

- při navržené síti místních obslužných komunikací realizovat parkovací stání dle dopravní koncepce
- parkování pro majitele pozemků bude zajištěno na pozemcích jednotlivých vlastníků rodinných domů a to v min. počtu dvou míst pro osobní automobily, z toho alespoň jedno stání bude umístěno v garáži integrované s rodinným domem

Pěší a cyklistická doprava

- podél všech MOK realizovat alespoň jednostranné chodníky, dle navržené koncepce
- cyklistická doprava bude provozována po navržených MOK a účelových komunikacích

1.4.2 Technická infrastruktura

Zásobování pitnou vodou

- pozemky řešeného území napojit na veřejný vodovodní řad v území
- realizovat koncepci vodovodní sítě podle grafické části dokumentace
- vodovod v řešené lokalitě řešit jako vodovodní systém v samostatném tlakovém pásmu

Odkanalizování

- řešené území napojit na stávající rozvody kanalizace v území dle navržené koncepce jednotné kanalizace
- v území realizovat jednotný způsob odkanalizování, kde dešťové vody budou napojeny na stávající jednotnou kanalizaci a splaškové vody budou napojeny na stávající systém jednotné kanalizace.
- na stavebních pozemcích bude realizováno vsakování dešťových vod v návaznosti na ustanovení stavebního zákona a zákona o vodovodech a kanalizacích. Vsakování bude řešeno vsakovacími šachtami, jímkami, zářezy a dalšími technickými prostředky.
- realizovat systém ochrany před povodněmi-přívalovými vodami:
 1. realizovat navržený záchytný příkop, vč. lapače splavenin a napojení na řady jednotné kanalizace

Zásobování elektrickou energií

- realizovat rozvody NN v rozsahu celé lokality řešeného území dle navržené koncepce zásobování NN
- realizovat novou koncepci rozvodů NN, které jsou řešeny jako zemní-kabelové v rozsahu celého řešeného území s napojením na stávající systém zásobování lokality elektrickou energií.
- Realizovat nový systém veřejného osvětlení
- Realizovat novou kioskovou trafostanici dle navrženého řešení u Větrného mlýna a kabelosvodu v trase vzdušného vedení VN 22 kV s propojením kabelové trasy VN 22 kV (mezi kabelosvodem a kioskovou trafostanicí).

Zásobování plynem

- Realizovat rozvody STL plynovodu v rozsahu celého řešeného území dle navržené koncepce plynofikace lokality.
- V ochranných pásmech plynovodů nevysazovat vzrostlou zeleň, aby nedocházelo k jejímu poškozování při opravách vedení
- Koncepce zásobování teplem je řešena na základě systému lokálního vytápění rodinných domků se samostatnými kotelnami.
- Palivo – energetická bilance tepelných zdrojů bude preferovat využití zemního plynu.

Veřejné osvětlení

- V řešeném území realizovat rozvody veřejného osvětlení v souladu s navrženou koncepcí. Rozvaděč VO realizovat v rámci koncepce veřejného osvětlení

Sdělovací rozvody

- Realizovat rozvody sdělovacích sítí v řešeném území dle příčných řezů uličním profilem

Kabelová televize

- Realizovat rozvody sdělovacích sítí v řešeném území dle příčných řezů uličním profilem

Odpadové hospodářství

- Všechny subjekty v řešeném území musí mít zajištěn odvoz a likvidaci odpadů specializovanými firmami v souladu s obecně závaznou vyhláškou.
- Umístění nádob na sběr odpadu musí jednotliví investoři řešit na svých vlastních pozemcích bez nároků na veřejná prostranství.
- Likvidace odpadů v řešeném území bude prováděna jeho odvozem na řízenou skládku.
- Realizovat umístění stanovišť pro nádoby na separovaný odpad dle navržené koncepce odpadového hospodářství.

Přesnou polohu jednotlivých inženýrských sítí (vodovod, kanalizace, spoje, veřejné osvětlení, plynovod a vedení elektrické energie vč. trafostanice) je možno zpřesňovat na základě podrobnějších podkladů. Jejich trasy, včetně vyvolaných věcných břemen a ochranných pásem,

nesmí omezit stavební plochy vymezené funkční hranicí ploch a musí být v souladu s navrženou koncepcí územní studie.

Veřejná prostranství

- V řešeném území nejsou navržena.

Grafická příloha – řezy uličními profily (viz. Příloha č.1):

(jedná se o vzorové příčné řezy)

- Příčný profil ulice č. 1-1
- Příčný profil ulice č. 2-2
- Příčný profil ulice č. 3-3
- Příčný profil ulice č. 4-4
- Příčný profil ulice č. 5-5

1.5 podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

○ Architektonické a urbanistické hodnoty

V urbanistickém návrhu je chráněn ráz lokality z hlediska urbanistických a architektonických hodnot okolních staveb a z hlediska návaznosti na okolí řešeného území. Dále je v řešení urbanistické koncepce zohledněno významné působení řešeného území v dálkových pohledech.

Urbanistické hodnoty:

- stabilizovaná urbanistická struktura hlavní příjezdni komunikace
- roztroušená struktura zástavby v rámci navazujících ploch dřívější doby (izolovaná zástavba)

Architektonické hodnoty:

- stávající architektonicky hodnotné okolních pozemků řešeného území
- architektonické prvky a fragmenty

○ Kulturní hodnoty

- dálkové pohledy ze západní strany řešeného území směrem na Hranice

○ Přírodní a civilizační hodnoty

Budou chráněny všechny přírodní lokality v území dle urbanistické koncepce s návazností na pozemky parkově upravené plochy kolem ústavu sociální péče. Dále je to hodnotná krajina v okolí řešené plochy územní studií.

Charakter území a ochrana jeho hodnot je výrazně ovlivněna a zapracována do podmínek využití pozemků území, které se stávají nástrojem ochrany a zachování hodnot území. Ochrana je řešena v navržených podmínkách využití jak funkčního tak i prostorového uspořádání území.

1.6 podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí

Čistota podzemních a povrchových vod

- vybudovat systém jednotné kanalizace s odvedením odpadních vod na obecní ČOV
- zamezit únikům škodlivých látek do povrchových vod

Ochrana čistoty ovzduší

- jako základ palivoenergetické bilance využívat zemní plyn, ostatní média jen výjimečně v odůvodněných případech, kdy napojení na rozvody plynu nejsou možné nebo neekonomické
- zamezit vzniku prašnosti a větrné erozi v území
- osazovat kotle s vysokou účinností

Ochrana proti hluku

- při umisťování staveb v území respektovat příslušné předpisy v oblasti ochrany před nepříznivými účinky hluku a vibrací
- při umisťování zařízení v území respektovat příslušné předpisy v oblasti ochrany před nepříznivými účinky hluku a vibrací

Odstraňování a likvidace odpadů

- odpad bude z řešeného území odvážen na řízenou skládku, skládkování se v řešeném území nenavrhuje
- v území rozmístit nádoby pro sběr tříděného odpadu dle grafické části dokumentace

Ochrana půdy

- pro nezemědělské účely vyjmout nejnutnější plochy zemědělské půdy
- realizovat protipovodňové opatření (záchytné příkopy extravilánových vod)
- realizovat výsadby v řešeném území z hlediska zabránění větrné eroze

Urbanistická koncepce vč. veřejné infrastruktury

Základem urbanistické koncepce v oblasti utváření kvalitního prostředí je

- dodržení navrženého funkčního a prostorového návrhu regulace
- realizovat návrh veřejné infrastruktury dle navržené koncepce
- při vytápění budou preferovány kotle a systémy využívající zemní plyn
- respektovat všechny limity využití území
- realizovat systém odstavných a parkovacích stání
- Plochy veřejných prostorů – ulic – využít i pro krátkodobou rekreaci v rámci realizace kvalitních sadovnických úprav ploch zeleně. Sadovnické úpravy koordinovat s trasami technické infrastruktury.

Systém sídelní zeleně.

Základem urbanistické koncepce v oblasti sídelní zeleně je

- Zachování vysokého podílu zahrad, sadů, trvalých travních porostů a stávající krajinné zeleně a plochy lesů v pohledově exponovaných částech území
- Zachování estetické dominance zeleně v dálkových pohledech.
- důsledná výsadba uličních stromořadí, se kterými počítá navržený uliční profil – dle grafické části dokumentace

Koncepce uspořádání krajiny vychází ze základních krajinných charakteristik, včetně zájmů ochrany přírody a krajiny.

V území se navrhuje

- v řešeném území nejsou navrhovány žádné plochy krajinné zeleně. Lokalita navazuje na stávající okolní plochy krajinné zeleně a ploch lesů. Tímto je vhodně zapojena do krajinných struktur navazujících na řešené území.

1.7 podmínky pro ochranu veřejného zdraví

Hluk a vibrace

- Ve všech navrhovaných objektech bydlení budou respektovány požadované normové hodnoty z hlediska ochrany před nepříznivými vlivy hluku a vibrací.
- Maximálně využívat zklidňujících prvků v dopravě.

1.8 vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, s uvedením katastrálních území a parcelních čísel, které by měly být zařazeny do územního plánu

Veřejně prospěšné stavby:

1.8.1 Dopravní infrastruktura

-žádné VPS dopravní infrastruktury nejsou navrhovány.

1.8.2 Technická infrastruktura

-žádné VPS technické infrastruktury nejsou navrhovány.

1.8.3 Asanace

-žádné asanace nejsou navrhovány.

Veřejně prospěšné opatření:

A/ Protipovodňová opatření

-nejsou navrhována žádná protipovodňová opatření.

B/ Prvky územního systému ekologické stability

-nejsou navrhovány žádné prvky územního systému ekologické stability.

1.9 vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením katastrálních území a parcelních čísel**Veřejně prospěšné stavby:****C/ Občanské vybavení**

-nejsou navrhovány žádné VPS – občanské vybavení.

1.10 údaje o počtu listů územní studie a počtu výkresů grafické části**1.Textová část**

A Textová část – kapitoly I. Regulační plán, II. Odůvodnění regulačního plánu
Územní studie 25 stran

2.Grafická část

B Grafická část –I. Regulační plán, II. Odůvodnění regulačního plánu
Územní studie 6 výkresů

1.11 podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu (např. uliční a stavební čáry, podlažnost, výšku zástavby, objem a tvar zástavby, intenzitu využití pozemků)**Prostorová regulace**

Prostorové regulace se uplatní vždy, když v dotčeném území bude stavebník uskutečňovat novou výstavbu, provádět dostavbu původní stavby nebo její nadstavbu nebo provádět přestavbu původní stavby (změny stavby).

V ostatních případech, pokud se nemění stavební čára nebo nebude překročena regulací udaná výška zástavby, tvar a sklon střechy a další prostorové regulativy se podmínky prostorové regulace neuplatní.

Podle možností grafického vyjádření jsou některé prostorové regulace graficky vyjádřeny v hlavním výkrese a popisem, jiné jsou vyjádřeny pouze popisem v textu. Oba způsoby jsou rovnocenné a oba platné.

Veškeré regulační podmínky (funkční, prostorové...) se vztahují k základním regulačním plochám, které jsou vymezeny hranicí regulačních ploch, případně stavební čarou. Pod názvem základní regulační plochou se pro účel urbanistické studie rozumí plocha, která je homogenní z hlediska funkčního typu a limitu využití a z hlediska uplatnění prostorové regulace (intenzity možného využití).

Kód funkčního typu je umístěn v přibližném těžišti plochy, které je lokalizováno textovou tečkou (.BI). Charakteristiku plochy představují údaje řazené za funkčním kódem plochy. Údaje jsou od sebe odděleny lomítkem. Pořadí údajů za kódem je pro každou funkci uvedeno v legendě funkční regulace.

Stavební čára

Udává hranici plochy určené k zastavění a závaznou polohu čelní stěny výstavby hlavního objemu objektu. Před stavební čárou smí vystupovat pouze balkony, arkýře, markýzy, římsy, resp. jiné konstrukce přiměřené rozsahem, tvarem a funkcí, které jsou součástí hlavního objemu objektu.

Stavební čára je většinou v kolmé poloze vůči hranicím stavební parcely se sousedními pozemky. V tomto případě bude celé průčelí (nebo jeho podstatná část) osazeno na stavební čáře.

Uliční čára

Udává hranici mezi stavebním pozemkem a veřejným prostranstvím (uličním prostorem). V úrovni uliční čáry bude umístěno oplocení.

Maximální výška zástavby

Udává maximální nepřekročitelnou výšku zástavby v počtu plných podlaží (hodnota udaná arabskou číslicí - 1). Podkroví (1+) se mezi plná podlaží započítává v případě, když se jeho využitelná plocha (tj. nad níž je světlá výška místnosti větší než 2,30 m) rovná více než 2/3 plochy pod ním ležícího plného podlaží. Ustupující podlaží s rovnou střechou (1+) se mezi plná podlaží započítá v případě, že se jeho využitelná výška 2,3 m rovná 1/2 plochy pod ním ležícího plného podlaží.

Odstupové vzdálenosti

Odstupové vzdálenosti udává nejmenší vzdálenosti objektů mezi sebou nebo objektu a parcelní hranice dvou sousedících pozemků – bočních parcelních hranic.

Minimální odstupová vzdálenost izolovaného objektu od vlastnické parcelní hranice je dle platné legislativy.

Parcelace stavebních parcel

Parcelace nových stavebních parcel (uvedená v návrhu územní studie) je pouze orientační a není nikterak závazná. V rámci dalších stupňů dokumentace může být navržen a realizován odlišný systém návrhu parcelace stavebních pozemků v návaznosti na potřeby jednotlivých stavebníků a v návaznosti na stávající vlastnické vztahy a hranice stávajících parcel. Součástí nové parcelace bude vymezení parcely pro navrženou účelovou komunikaci mezi navrženou zástavbou a zemědělskými pozemky (z důvodu přístupu na zemědělské pozemky).

Tvar a sklon střechy

Stavební činnost bude plně respektovat regulativ tvaru střechy. V grafické části dokumentace jsou uvedeny přípustné tvary střech (S) pro jednotlivé základní regulační plochy řešeného území. Hlavní střešní roviny objektu musí být řešeny sklonově symetricky s výjimkou střech pultových, kde je přípustné asymetrické řešení sklonů hlavních střešních rovin.

Regulativ tvaru a sklonu střech - S:

Územní studie navrhuje sklonité střechy se sklonem v intervalu 25-40°.

Přípustné:

-střechy sedlové, polovalbové a jejich vzájemné tvarové kombinace

Podmíněně přípustné:

-ploché střechy pouze jako doplňková střecha nad částí objektu – do 40% zastavěné plochy např. nad garáží,... Hlavní – převažující charakter zastřešení objektu musí splňovat popsané regulativy pro střechy – S.

-valbové – pouze u orientace hřebene rovnoběžně s osou přilehlé komunikace

Nepřípustné:

-všechny tvary střech se sklonem větším než 45° a menším než 25° a všechny další tvarové variace.

Umístění vikýřů:

V plochách střech je možné umisťovat vikýře, které však nesmějí narušovat jednotu uličního pohledu.

Orientace hřebene střech**Orientace hřebene střechy - R**

Orientace hřebene střechy je velmi důležitou regulační kategorií, která ovlivňuje výtvarný ráz území. Regulace je platná pro všechny uvedené zastavitelné plochy.

Přípustné:

-orientace hřebene střechy v rovnoběžné poloze k ose přilehlé komunikace – **ulice č.1 část a), b) a c).**

Podmíněně přípustné:

-jako podmíněně přípustné nejsou vymezeny žádné případy.

Nepřípustné:

-všechny další varianty

Výška a průhlednost oplocení

Regulativ se uplatní na oplocení ze strany veřejně přístupného pozemku přilehlé komunikace – vstupní část. Nebude-li investor s oplocením uvažovat, regulativ se nepoužije.

Výška oplocení

-výška oplocení je stanovena do 1700 mm. Výška oplocení je vztažena k výškové úrovni přilehlého chodníku či komunikace nebo terénu k posuzovanému oplocení z uliční strany. Regulativ se užije i v případě, že bude oplocení navrženo jako živý plot (vytvořený ze stříhaných rostlin). V tomto případě se nevyužije ustanovení regulativu o průhlednosti oplocení.

Průhlednost oplocení

-průhlednost oplocení udává maximální možný průměrný procentní podíl pevných-neprůhledných částí celkové plochy oplocení z uličního prostoru směrem do pozemku. Zbýlý procentní podíl musí zůstat průhledný-volný bez jakékoli výplně či konstrukce být průhledné. Regulativ se nepoužije v případě že investor nebude realizovat oplocení pozemku a dále v případě realizace živého plotu (vytvořený ze stříhaných rostlin).

Průhlednost oplocení do výšky 700 mm od výškové úrovně přilehlého chodníku:

Maximální možné průměrné procento pevných/neprůhledných částí oplocení je udáno hodnotou 100%. Do výpočtu se udávají veškeré části oplocení od výškové úrovně přilehlého terénu do výškové úrovně 700 mm od výškové úrovně přilehlého terénu.

Průhlednost oplocení od výšky 700 mm do výšky 1700 mm od výškové úrovně přilehlého chodníku:

Maximální možné průměrné procento pevných/neprůhledných částí oplocení je udáno hodnotou 50% u všech zastavitelných ploch. Do výpočtu se udávají veškeré části oplocení od výškové úrovně 700 mm od výškové úrovně přilehlého chodníku/terénu do výškové úrovně 1700 mm od výškové úrovně přilehlého chodníku.

Prostorové vztahy a požadované působení objektů:

-**hlavní pěší vztahy** – vymezují závazné hlavní tahy v řešeném území, které musí být respektovány. Ve vymezení těchto hlavních tahů musí být realizované komunikace pro pěší – chodníky.

-**vjezdy do řešeného území** – vymezují závazné vjezdy do řešeného území z hlediska širších vztahů a okolních komunikací. Mimo takto vymezené vjezdy není možné zřizovat vjezdy a trasy nových nadřazených a páteřních MOK v řešeném území.

-**závazný vjezd na stavební pozemek** – ve stísněných podmínkách udává jediný možný vjezd na pozemek z veřejně přístupné MOK.

-jednotlivé stromy – vymezuje umístění, případně zachování jednotlivých stromů v řešeném území

1.12 podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu

Dopravní infrastruktura

- všechny stavby budou napojeny na MOK sjezdy dle platných technických předpisů
- ke každé stavbě bude zřízeno adekvátní množství odstavných a parkovacích stání dle platných právních a technických norem

Technická infrastruktura

Zásobování pitnou vodou

- všechny objekty budou napojeny na veřejný vodovodní řad prostřednictvím přípojek vodovodu dle platných technických předpisů, případně na vlastní studny
- ve veřejných prostorách budou budovány pouze veřejné rozvody vodovodu, přípojky budou řešeny v těchto prostorách v nezbytné míře s minimální trasou pro napojení nemovitosti. V žádném případě nebude prodloužení vodovodního řadu ve veřejném prostoru řešeno prodloužením jen přípojkou, která bude řešit napojení pouze jednoho či několika objektů.

Odkanalizování

- všechny objekty budou mít zajištěno odvádění a likvidaci odpadních – splaškových vod dle navržené koncepce prostřednictvím jednotné kanalizace (stávající a navržené).
- Všechny objekty budou mít zajištěno odvádění dešťových vod pomocí jednotné kanalizace dle navržené koncepce odvádění dešťových vod.
- V místě, kde není navržena nebo není vybudována kanalizace je nutné likvidaci odpadních vod řešit formou umístění žumpy nebo domovní čistírny odpadních vod.
- Bude-li v místě uvažováno s vybudováním systému kanalizace, budou žumpy nebo domovní ČOV navrženy tak, aby bylo možné objekt napojit na tuto kanalizaci
- V místě s navrženou kanalizací budou žumpy nebo domovní ČOV povolovány jako stavby dočasné do doby vybudování kanalizačního systému.
- Jako dočasné řešení je možné uvažovat i s napojením na stávající kanalizaci na pozemcích existujících staveb, které jsou umístěny přes navrženou komunikaci. Po vybudování navrženého systému kanalizace v území bude podle možnosti provedeno přepojení na tento nový systém kanalizace.
- ve veřejných prostorách budou budovány pouze veřejné rozvody kanalizace, přípojky budou řešeny v těchto prostorách v nezbytné míře s minimální trasou pro napojení nemovitosti. V žádném případě nebude prodloužení jednotné kanalizace ve veřejném prostoru řešeno prodloužením jen přípojkou, která bude řešit napojení pouze jednoho či několika objektů.
- V území bude v max. možné míře řešeno vsakování dešťových vod na vlastním pozemku RD.

Zásobování elektrickou energií

- všechny objekty budou napojeny na rozvod NN, který bude řešen kabelovým – zemním vedením v uličních profilech a bude ukončen objekty PRIS a RIS. Nápojné místo bude vždy stanoveno správcem sítě.
- ve veřejných prostorách budou budovány pouze veřejné rozvody NN, přípojky budou řešeny v těchto prostorách v nezbytné míře s minimální trasou pro napojení nemovitosti.

V žádném případě nebude prodloužení NN rozvodů ve veřejném prostoru řešeno prodloužením jen přípojkou, která bude řešit napojení pouze jednoho či několika objektů.

Zásobování plynem

- všechny objekty budou napojeny na plynovod prostřednictvím přípojek plynovodu dle platných technických předpisů
- ve veřejných prostorách budou budovány pouze veřejné rozvody plynovodu, přípojky budou řešeny v těchto prostorách v nezbytné míře s minimální trasou pro napojení nemovitosti. V žádném případě nebude prodloužení plynovodu řadu ve veřejném prostoru řešeno prodloužením jen přípojkou, která bude řešit napojení pouze jednoho či několika objektů.

Sdělovací rozvody a kabelová televize

- všechny objekty budou napojeny na rozvod SLP, který bude řešen kabelovým – zemním vedením v uličních profilech a bude ukončen objekty účastnických rozvaděčů. Nápojné místo bude vždy stanoveno správcem sítě.
- ve veřejných prostorách budou budovány pouze veřejné rozvody SLP, přípojky budou řešeny v těchto prostorách v nezbytné míře s minimální trasou pro napojení nemovitosti. V žádném případě nebude prodloužení SLP rozvodů ve veřejném prostoru řešeno prodloužením jen přípojkou, která bude řešit napojení pouze jednoho či několika objektů.

Odpadové hospodářství

- Všechny subjekty v řešeném území musí mít zajištěn odvoz a likvidaci odpadů specializovanými firmami v souladu s obecně závaznou vyhláškou.
- Umístění nádob na sběr odpadu musí jednotliví investoři řešit na svých vlastních pozemcích bez nároků na veřejná prostranství.
- V území je zakázáno budovat jakékoli skládky dočasné nebo trvalé, je zde zakázáno skladovat jakékoli chemikálie a nebezpečné látky – s výjimkou provozů v návaznosti na přípustné umísťování objektů v plochách.

1.13 podmínky pro změny staveb a změny vlivů staveb na využití území

Podmínky pro změny staveb a změny vlivů staveb na využití území

- všechny stavby, které budou měnit výšku, půdorysnou plochu nebo využití musí být v souladu s funkční a prostorovou regulací. V opačném případě není možné takovou stavbu či zařízení v území povolit. Toto se přiměřeně vztahuje také na změnu v užívání stavby.
- Všechny stavby budou respektovat předešlou kapitolu c) podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu
- Stavebník doloží kladná vyjádření dotčených orgánů se záměrem v území

1.14 druh a účel umísťovaných staveb

Druh a účel umísťovaných staveb v řešeném území:

- stavby pro bydlení – rodinné domy (stavby sloužící pro trvalé bydlení)
- ostatní stavby, které jsou ke stavbám pro bydlení a pro rekreaci doplňkové a splňují podmínky využití pozemků
- stavby zařízení stavenišť
- přípojky a sjezdy ke stavbám bydlení a rekreace z veřejné infrastruktury

1.15 podmínky pro vymezená ochranná pásma

Ochranná pásma, které se nacházejí v řešeném území:

1. Pro zásobování vodou

Ochranné pásmo přívodního a zásobovacího řadu

ÚPD respektuje ochranné pásmo vodovodního řadu:

-do průměru 500 mm včetně činí 1,5 m od vnějšího líce potrubí vodorovně na obě strany

Zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích.

→všechny činnosti v řešeném území budou respektovat podmínky ochranného pásma vodovodního řadu.

2. Pro odvedení splaškových a dešťových vod

Ochranné pásmo kmenové stoky

ÚPD respektuje ochranné pásmo kanalizačních stok:

-do průměru 500 mm včetně činí 1,5 m od vnějšího líce potrubí vodorovně na obě strany

Zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích.

→všechny činnosti v řešeném území budou respektovat podmínky ochranného pásma kanalizačních stok.

3. Pro zásobování elektrickou energií

Ochranné pásmo podzemního vedení elektrizační soustavy.

Ochranné pásmo podzemního vedení elektrizační soustavy do napětí 110 kV včetně a vedení řídicí a zabezpečovací techniky činí 1 m po obou stranách krajního kabelu; u podzemního vedení o napětí nad 110 kV činí 3 m po obou stranách krajního kabelu.

Ochranné pásmo nadzemního vedení je souvislý prostor vymezený svislými rovinami vedenými po obou stranách vedení ve vodorovné vzdálenosti měřené kolmo na vedení, která činí od krajního vodiče veden na obě jeho strany:

- a) u napětí nad 1 kV do 35 kV včetně

1. pro vodiče bez izolace

7 m.

Ochranné elektrické stanice – (trafostanice).

Ochranné pásmo elektrické stanice je vymezeno svislými rovinami vedenými ve vodorovné vzdálenosti:

- a) u stožárových elektrických stanic s převodem napětí úrovně nad 1 kV a menším než 52 kV na úroveň nízkého napětí 7 m.

→všechny činnosti v řešeném území budou respektovat podmínky ochranného pásma podzemního vedení elektrizační soustavy a elektrické stanice.

→Pozemky či jejich části v plochách BI a ZB je možné oplotit s výjimkou podpěrných bodů vzdušné trasy VN 22 kV, trafostanic, kabelosvodů a dalších zařízení elektrizační soustavy, které musí zůstat veřejně přístupné.

4. Pro zásobování plynem

Pro zásobování plynem

(zákon 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a výkonu státní správy v energetických odvětvích)

5.10.5.1 Ochranné pásmo plynovodu podle průměru potrubí

Ochranná pásma plynovodů stanoví Zákon o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích 458/2000 Sb.

Ochranným pásmem se pro účely tohoto zákona rozumí prostor v bezprostřední blízkosti plynárenského zařízení vymezený vodorovnou vzdáleností od půdorysu plynárenského zařízení měřeno kolmo na jeho obrys, určený k zajištění jeho spolehlivého provozu.

Ochranná pásma (podle § 26 zák. č. 458/2000 Sb.):

-u ostatních plynovodů a přípojek	4 m
-u nízkotlakých a středotlakých plynovodů a přípojek jimiž se rozvádějí plyny v zastavěném území obce	1 m
-u technologických objektů	4 m

Ochranná pásma stanovená podle dřívějších předpisů a výjimky z nich, udělené před nabytím účinnosti zákona č. 458/2000 Sb., zůstávají v platnosti.

→všechny činnosti v řešeném území budou respektovat podmínky ochranného pásma podzemního vedení plynovodů.

1.16 podmínky pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability

V řešeném území se nevyskytuje žádný prvek ÚSES.

1.17 stanovení pořadí změn (etapizace)

Etapizace:

Lokalita řešená územní studií, může být reálně rozvíjena pouze za předpokladu splnění postupu výstavby popsaného ve výkrese etapizace a při výstavbě podmiňujících a souvisejících staveb. Jako *podmiňující stavby* jsou označeny takové stavby bez jejichž realizace není možné zajistit plnou funkčnost území resp. jeho napojení na systém dopravní a technické infrastruktury tj. v případě výstavby jednotlivých rodinných domů by nebylo bez předchozího vybudování podmiňujících staveb tyto napojit na dopravní a technickou infrastrukturu a tudíž by tyto stavby nemohly být kolaudovány a užívány pro svůj účel. *Souvisejícími stavbami a úpravami (S1)* jsou takové stavby a opatření (účelová komunikace s napojením pěšího pohybu na centrum obce a plocha městské zeleně) bez jejich realizace nedojde k plné funkčnosti území. Realizace rodinných domů ale není časově závislá na výstavbě a realizaci těchto staveb a opatření.

Etapizace je rozdělena do dvou etap (označené číslicemi 1-2), z nichž každá je ještě dále dělena na další podetapy (označené písmeny). Návrh etapizace výstavby v území je návrhem zástavby jednotlivých funkčních ploch a je zcela nezávazná – pouze orientační. Plně záleží na jednotlivých stavebnících. Jedinou podmínkou je vybudování potřebné dopravní a technické infrastruktury až k vjezdu na konkrétní stavební pozemek – předložení plánovací smlouvy.

Etapy zástavby:

1. – zastavění 1. Etapy (etapa je dělena na dvě podetapy se zastavěním nezávisle na sobě)

Podmiňující stavby:

Podmiňující stavby nejsou navrženy.

Související stavby:

S1 – vybudování účelové komunikace za plochou pro umístění rodinných domů

Návrh etapizace výstavby v území je návrhem zástavby jednotlivých funkčních ploch a je zcela nezávazná – pouze orientační. Plně záleží na jednotlivých stavebnících. Jedinou podmínkou je vybudování potřebné dopravní a technické infrastruktury až k vjezdu na konkrétní stavební pozemek.

1.18 vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle §117 odst. 1 stavebního zákona**Vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle §117 odst. 1 stavebního zákona:**

Nezpůsobilými stavbami dle §117 odst.1 stavebního zákona jsou všechny stavby s výjimkou staveb pro:

- stavby technické a dopravní infrastruktury

Poznámka:

Dělení pozemků vč. umístění dopravní a technické infrastruktury je možné upravovat dle geodetického zaměření lokality a upřesnění stávajícího stavu území, případně na základě konkrétního návrhu parcelace. Základní koncepce však musí být dodržena.

1.19 Příloha č.1 – Řezy uličními řezy

1.20 Příloha č.2 – Bilance návrhu

1.21 Příloha č.3 – Stanoviska k ÚS dle požadavku Zadání

Stanovisko ČEZ Distribuce, a.s.