

ÚZEMNÍ STUDIE

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ V OBCI

DOLNÍ VĚSTONICE, plocha S05



Pořizovatel: Městský úřad Mikulov, Odbor stavební a životního prostředí
Objednatel: Obec Dolní Věstonice, Dolní Věstonice 67, 691 29 Dolní Věstonice

Projektant: AR projekt s.r.o., Hvězdoslavova 29, 627 00 Brno
Tel/Fax: 545217035, Tel. 545217004
E-mail: mail@arprojekt.cz, www.arprojekt.cz

Číslo zakázky: 945
Vedoucí a zodpovědný projektant: Ing. arch. Milan Hučík

Datum zpracování: 01/2020

TEXTOVÁ ČÁST

I.A. VYMEZENÍ ŘEŠENÉ PLOCHY	3
I.B. URBANISTICKÁ KONCEPCE VYUŽITÍ PLOCHY	4
I.B.1. Požadavky stanovené územním plánem	4
I.B.2. Analýza struktury zástavby obce	4
I.B.3. Konceptní přístup k návrhu zástavby, společné parametry jednotlivých variant	5
I.C. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ	6
I.C.1. Podmínky pro vymezení pozemků	6
I.C.2. Podmínky pro využití pozemků	6
I.D. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	7
I.D.1. Veřejná dopravní infrastruktura	7
I.D.2. Veřejná technická infrastruktura obecně	7
I.D.3. Zásobování vodou	7
I.D.4. Odkanalizování	7
I.D.5. Zásobování elektrickou energií	8
I.D.6. Zásobování plynem	8
I.D.7. Veřejné osvětlení	8
I.D.8. Spoje	8
I.D.9. Prostorová poloha inženýrských sítí	8
I.D.10. Nakládání s odpady	8
I.D.11. Veřejná prostranství	8
I.D.12. Občanské vybavení	8
I.E. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ	9
I.E.1. Dominanty v území	9
I.E.2. Prvky lokální identity	9
I.E.3. Prvky prostorové regulace	9
I.F. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNVIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ	10
I.G. PODMÍNKY PRO OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ	16
I.H. 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	17
I.I. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, S UVEDENÍM KATASTRÁLNÍCH ÚZEMÍ A PARCELNÍCH ČÍSEL	17
I.J. PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB, KTERÉ NEJSOU ZAHRNUTY DO STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ URBANISTICKÝCH A ARCHITEKTONICKÝCH PODMÍNEK PRO ZPRACOVÁNÍ PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE A PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU	18
I.K. PODMÍNKY PRO NAPOJENÍ STAVEB NA VEŘEJNOU DOPRAVNÍ A TECHNICKOU INFRASTRUKTURU	14
I.L. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ – ETAPIZACE VÝSTAVBY	14
I.M. PODMÍNKY PRO VYMEZENÁ OCHRANNÁ PÁSMA	14
I.N. REKAPITULACE VARIANT PROVĚŘOVANÝCH V KONCEPTU ÚZEMNÍ STUDIE	15

VÝKRESOVÁ ČÁST

I.1 Hlavní výkres (urbanistický návrh)	m 1:1 000
I.2 Návrh rozdělení pozemků	m 1:1 000
I.3A Výkres veřejné infrastruktury – var. A	m 1:1 000
I.3B Výkres veřejné infrastruktury – var. B	m 1:1 000
II.1 Koordinační výkres	m 1:1 000
II.2 Koordinační výkres (ortofoto)	m 1:1 000

I.A. VYMEZENÍ ŘEŠENÉ PLOCHY

Území, pro které je pořizována územní studie, se nachází v k.ú. Dolní Věstonice, na jihozápadním okraji obce. Jedná se o pozemky převážně ve vlastnictví obce. Rozloha řešeného území je cca **3,00 ha**, část plochy je již zastavěna bytovými domy a v části jsou pozemky rozprodány pro výstavbu rodinných domů.



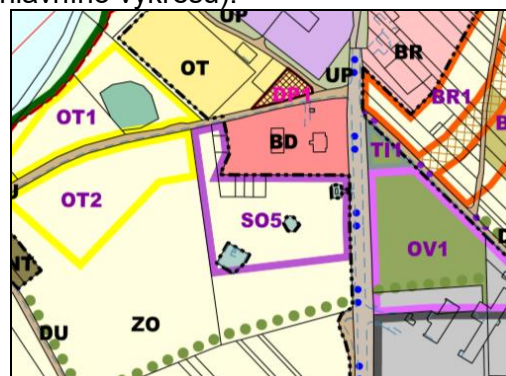
Řešené území ohraničuje na jižní i západní straně zemědělská půda. Na severní a východní straně navazuje řešené území na zastavěné území Dolní Věstonice. Pracovní koncept územní studie je vypracován nad katastrální mapou 1:2000.



V ploše SO5 v současné době převládá orná půda (pozemek p.č. 1977/1). Vedle toho se v ploše nachází 2 menší pozemky (p.č. 1976, p.č. 1978), které jsou v katastru nemovitostí vedeny jako ostatní plochy. Všechny tyto pozemky jsou v majetku obce Dolní Věstonice.

Na pozemcích p.č. 1976 a 1978 (zejména na druhém jmenovaném) se vedle studen nachází vzrostlá zeleň, kterou lze považovat za určitou hodnotu území.

Na následujícím obrázku se jedná o plochu smíšenou obytnou SO5 růžovým ohraničením a sousedící plochy (ÚP Dolní Věstonice, výřez hlavního výkresu).



I.B. URBANISTKÁ KONCEPCE VYUŽITÍ PLOCHY

I.B.1. Požadavky stanovené územním plánem

Platný ÚP Dolní Věstonice vymezil v řešeném území zastavitelnou plochu smíšenou obytnou SO5. Pro plochu SO5 vymezuje územní plán následující opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy:

- Plocha je primárně určena pro umístění občanské vybavenosti a bydlení sociálního charakteru – pro seniory, pro zdravotně postižené občany.
- Požaduje se prověření změn využití plochy územní studií.
- Podmínkou pro rozhodování o změnách v území není zpracování regulačního plánu.
- Etapa realizace nebyla stanovena.
- Vybrané objekty v ploše jsou zařazeny mezi architektonicky a urbanisticky významné (požadavek se týká staveb občanské vybavenosti).
- V navazujícím řízení bude respektováno ochranné a bezpečnostní pásmo VTL plynovodu a regulační stanice plynu, ochranné pásmo anodového uzemnění SKAO a zohledněno silniční ochranné pásmo.
- Dále bude prověřeno využití stávajícího vodního zdroje (studny) nacházejícího se v ploše.

Další podmínky stanovené územním plánem:

- Rodinné domy v zastavitelných plochách umístěných na okrajích sídla (BR2, BR4, SO5) musí být umístěny tak, aby nezastavěná část jejich pozemku směřovala do krajiny. (Vzhledem k požadavku obce Dolní Věstonice na umožnění zástavby podél navržené komunikace vedoucí z nové obytné ulice k hřišti není ve studii tato podmínka plně respektována. K eliminaci možného negativního působení zástavby na pozemcích 11-14 na krajinný ráz byla ve studii omezena výška staveb na těchto pozemcích na 1 NP, uplatněn zákaz realizace neprůhledného oplocení a podél nové komunikace bylo navrženo stromořadí).

Podmínky pro pořízení územní studie v ploše SO5:

- Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití
Plocha je určena primárně pro umístění občanské vybavenosti a bydlení sociálního charakteru (domovy pro seniory, domovy pro občany se zdravotním postižením – sociální zařízení, byty a rodinné domy). Nevyužitý zbytek plochy lze využít k výstavbě rodinných domů.
- Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb
Prostorové uspořádání staveb: území bude řešeno s důrazem na architektonickou jednotu – objem staveb, druh zástavby, rytmus zástavby, tvar střech, materiály použité na fasádě, oplocení. Stanovuje se maximální výška staveb (v ploše SO5 do 6 m, měřeno na uliční straně, od upraveného terénu po římsu střechy). Umístění budov zohlední bezpečnostní pásmo plynovodu a regulační stanice, stejně jako ochranné pásmo anodového uzemnění.
- Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území
Podél silnice bude umístěn pruh izolační zeleně (alespoň stromořadí).
- Požadavky na řešení veřejné infrastruktury



Územní studie vymezí a prostorově vyřeší umístění místní obslužné komunikace a ploch pro dopravu v klidu o odpovídající kapacitě. Stanovuje se přítom motorizace 1:2,5.

- Zásobování vodou bude řešeno z vodovodní sítě pro veřejnou potřebu. Plocha bude odkanalizována splaškovou kanalizací vyústěnou do stávající kanalizace pro veřejnou potřebu.

V dohodě s objednatelem prověřil zpracovatel alternativní možnosti využití plochy pro výstavbu řadových rodinných domů a ve vybraných alternativách i domovu pro seniory.

I.B.2. Analýza struktury zástavby obce

Obec Dolní Věstonice má dochovanou charakteristickou zástavbu typu návěsní silnicovky, orientované po vrstevnici ve směru východ-západ. Jádru obce je tvořeno 1 hlavní ulicí a 1 paralelní podružnou (původně jen jednostranně obestavěnou) ulicí. Ulice jsou obestavěny zemědělskými usedlostmi charakteristického tvaru L. Na okraji obce jsou obytné domy střídány řadou sklepů, které původně tvořily přechod sídelní struktury do zemědělské krajiny.

Urbanistická struktura obce v 19. století: III. vojenské mapování - Františko-josefské, 1876-1878 (Morava), původní měřítko 1 : 25 000	Dochovaná struktura zástavby
	
© 3rd Military Survey, Section No. xy, Austrian State Archive/Military Archive, Vienna © Laboratoř geoinformatiky Univerzita J.E. Purkyně © Ministerstvo životního prostředí ČR	Katastrální mapa Dolní Věstonice, výřez © ČÚZK, 2019
Jak vyplývá z výše uvedené mapy, urbanistický tvar obce se od roku 1878 významněji nezměnil, pomineme-li zemědělský areál na jihozápadě a objekt Povodí Moravy a sousední řadové rodinné domy na východě zastavěného území. Dochovaný půdorysný tvar obce je proto nutno chápat jako urbanistickou hodnotu území.	Struktura zástavby je převážně ulicová, řadová, s nepravidelnými stavebními čarami. Nejsou přítomny rovné, přímé linie, zástavba lemující veřejná prostranství vytváří organické půdorysné tvary, veřejná prostranství se rozšiřují a zase zužují.

I.B.3. Konceptní přístup k návrhu zástavby, společné parametry jednotlivých variant

Koncept územní studie byl zpracován v 8 alternativách zastavění, které se lišily urbanistickou koncepcí, počtem rodinných domů a velikostí stavebních pozemků a umístěním (či neumístěním) domova pro seniory.

Z těchto alternativ si obec vybrala k dopracování alternativu č. 4 a uplatnila k ní požadavky na další úpravy.

Urbanistická koncepce je založena na:

- Umístění dopravně zklidněné obslužné komunikace (vytvoření obytné zóny) na pozemcích v majetku obce.
- napojení řešené lokality na stávající dopravní infrastrukturu obce, za účelem zajištění dopravní obslužnosti.
- Umožnění případného budoucího rozšíření do volné krajiny.
- Minimalizaci nákladů na veřejnou infrastrukturu.
- Udržení optimální struktury zástavby: vyloučení příliš dlouhých bloků zástavby (nad 150 m), vyloučení domů extrémně úzkých (pod 8 m) – užší stavební pozemky nejsou přípustné rovněž z důvodu nutnosti zajištění garážování na pozemku vlastníka.
- Posouzení možností ochrany stávající hodnoty území – vzrostlé zeleně u studny.
- Vytvoření podmínek pro umístění energeticky úsporných domů (pasivních, nulových, plusových). Zajištění dostatečného oslunění domů (využití pasivních solárních zisků v energetické bilanci objektu) a vytvoření podmínek pro minimalizaci tepelných ztrát.
- Položení důrazu na řešení parkování automobilů na jednotlivých stavebních pozemcích (tj. umístění garáže pro automobily, krytého parkovacího stání nebo alespoň otevřeného parkovacího stání).
- Umístění parkovacích stání pro nerezidenty v takových místech, kde nebudou omezovat vjezd do domů.

Je respektován VTL plynovod vedoucí k regulační stanici VTL/STL, včetně jeho ochranného pásma (4 m na obě strany) a bezpečnostního pásma (20 m na obě strany). Plynovod i jeho ochranné pásmo zůstávají ve veřejných prostranstvích, zemědělských pozemcích a v pozemku Domova pro seniory. Bezpečnostní pásmo je ponecháváno nezastavěné, jsou v něm umístěny pouze komunikace, zahrady rodinných domů a domova pro seniory a stanoviště pro sběrné nádoby na tříděné odpady, parking. V bezpečnostním pásmu se připouští i oplocení pozemků a se souhlasem provozovatele plynovodu zde bude možné umístit doplňkové stavby a garáže.

I.C. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ

I.C.1. Podmínky pro vymezení pozemků

Platný ÚP Dolní Věstonice vymezil v řešeném území zastavitelnou plochu smíšenou obytnou SO5. V dohodě s objednatelem prověřil zpracovatel alternativní možnosti využití plochy pro výstavbu řadových rodinných domů a ve vybraných alternativách i domova pro seniory.

Návrh územní studie vymezuje celkem 20 pozemků pro rodinné domy a 1 pozemek pro Domov pro seniory.

I.C.2. Podmínky pro využití pozemků

Podmínky funkčního využití řešené plochy, které jsou územním plánem Dolní Věstonice stanoveny pro plochy SO, jsou územní studií upřesněny takto:

a) STAVEBNÍ POZEMKY PRO RODINNÉ DOMY:

Hlavní využití: rodinné domy (=stavby hlavní)

Přípustné využití:

- vedlejší stavby,
- garáže pro osobní automobily (samostatné a dvojgaráže),
- parkoviště pro osobní automobily,
- zpevněné plochy, komunikace,
- oplocení,
- zeleň okrasná i užitková.

Podmíněně přípustné využití:

- občanské vybavení integrované do rodinných domů,
- občanské vybavení přistavěné k rodinným domům, za podmínky, že jeho zastavěná plocha nepřesáhne 50% plochy zastavěné rodinným domem.
- další stavby a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením, jako například rodinné vinné sklepy, pokud jejich zastavěná plocha nepřesáhne 50% plochy zastavěné rodinným domem.
- související technická infrastruktura,
- menší vodní plochy – jezírka, bazény, jako doplňková funkce k přípustným a podmíněně přípustným funkcím.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na veřejné zdraví a životní prostředí překračují nad přípustnou mez hygienické limity, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně (v souhrnu), veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro průmyslovou výrobu, výrobu stavebních materiálů, skladování a velkoobchod, občanské vybavení vyššího významu, zařízení autodopravy.
- Kempy, minikempy, veškerá ubytovací zařízení o kapacitě přesahující 6 lůžek.

Specifické podmínky:

- u každého rodinného domu musí být na vlastním pozemku stání pro osobní automobil (má-li rodinný dům více bytových jednotek, tak musí být min. 1 stání na 1 b.j.), z toho nejméně 1 stání v garáži nebo garážové pergole.

- Nebytové činnosti je možné provozovat pouze za podmínky zajištění dostatečné kapacitního dopravního napojení a zajištění odpovídajících ploch pro dopravu v klidu;
- Veškeré nové stavby musí svým objemovým a výrazovým řešením odpovídat charakteru zástavby v okolí a musí ji vhodně doplňovat, nikoliv ji narušovat nebo negativně ovlivňovat svým provozem, zejména se nepřipouští negativní dopad na stavební pozemky pro rodinné domy, které nejsou ve vlastnictví provozovatele této činnosti.

Podmínky prostorového uspořádání: jsou upřesněny v kapitole I.J.

b) STAVEBNÍ POZEMEK DOMOVA PRO SENIORY:

Hlavní využití: bydlení sociálního charakteru, občanské vybavení místního významu – sociálního charakteru (= hlavní stavby)

Přípustné využití: místní a účelové komunikace, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, související technická infrastruktura, parkoviště pro osobní automobily o velikosti do 20 parkovacích míst, další vedlejší stavby souboru staveb, které se stavbou hlavní svým účelem užívání nebo umístěním souvisí a které zabezpečují užitelnost stavby hlavní nebo doplňují účel užívání stavby hlavní.

Nepřípustné využití: pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity znečištění prostředí, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství.

Podmínky prostorového uspořádání: v ploše bude zachována popř. doplněna vzrostlá zeleň na pozemku p.č. 1978. Ostatní podmínky jsou upřesněny v kapitole I.J.

c) POZEMKY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – MÍSTNÍ KOMUNIKACE A VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ:

Hlavní využití: místní a účelové komunikace, veřejná prostranství

Přípustné využití:

- zpevněné plochy, komunikace pro pěší,
- dětská hřiště, vyjma hřišť pro míčové hry,
- retenční nádrže na dešťovou vodu, s důrazem na přírodní charakter nádrže (omezit betonování či dláždění břehů)
- veřejná technická infrastruktura,
- lavičky a další drobná architektura parteru (mobiiliář),
- drobné vodní plochy a retence,
- terénní úpravy (modelace terénu).

Nepřípustné využití: veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství.

Podmínky prostorového uspořádání: nejsou stanoveny.

K eliminaci případného negativního působení zástavby na pozemcích 11-14 na krajinný ráz je podél nové komunikace, při západní hranici řešeného území, navrženo stromořadí. Viz koordinační výkres.

I.D. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

I.D.1. Veřejná dopravní infrastruktura

V řešeném území jsou uvažovány:

- Místní komunikace funkční skupiny C (MO2k 6,5/6,5/30), obslužné komunikace obousměrné se dvěma jízdními pruhy, včetně oboustranných krajnic.
- Místní komunikace funkční skupiny D, podskupiny D1 – obytné zóny, včetně jejich napojení na obslužné komunikace. Bude se jednat o dvoupruhové komunikace s jízdními pruhy optimální šířky 2,5m, s místním zúžením za účelem zklidnění provozu na komunikaci. Přesně vymezena jsou místa pro dovolené stání osobních automobilů označená jako parkoviště. Při řešení v dalších stupních projektové dokumentace je nutno respektovat TP 103 „Navrhování obytných zón“ a TP 132 „Zásady pro dopravní zklidňování na místních komunikacích“.

Trasy komunikací jsou vymezeny v rámci navržených veřejných prostranství, jejich situování je patrné z grafické části RP.

Technické řešení (povrch) nových komunikací se uvažuje se zpevněním živičným povrchem, parkovací stání budou zpevněna betonovou dlažbou, nejlépe v barevném provedení (kupř. pískový odstín).

Podélný sklon navržených komunikací bude kopírovat co nejvíce terén (min podélný sklon nesmí klesnout pod 0,5%, maximální sklon nesmí překročit 15%). Podélný sklon komunikací bude upřesněn v navazujícím řízení.

V ulicích jsou navržena podélná a kolmá parkovací místa pouze pro nerezidenty, tj. návštěvníky (např. svatby, oslavy,...). Bydlící obyvatelé musí mít zajištěno parkování a garážování vozidla na svém vlastním pozemku.

Komunikace pro pěší jsou navrženy jen v omezeném rozsahu a budou mít jednotnou šířku 1,5 m. Budou s živičným povrchem, nebo s povrchem tvořeným betonovou dlažbou. Komunikace pro pěší, tzv. záhumenní, zůstane nezpevněna.

Součástí veřejných prostranství s komunikacemi bude vzrostlá zeleň, která bude realizovaná formou výsadby krátkých alejí. Vzrostlá zeleň nesmí zasahovat do rozhledových trojúhelníků na křižovatkách. Aleje jsou umístěny v polohách, kde nebude hrozit přílišné zastínění rodinných domů. Předpokládá se výsadba listnatých dřevin menšího vzrůstu, resp. s menší velikostí koruny.

I.D.2. Veřejná technická infrastruktura obecně

Podmínkou pro realizaci zástavby je vybudování veřejné technické infrastruktury (vyjma plynovodu).

Napojení plochy na veřejnou technickou infrastrukturu je provedeno ze stávajících rozvodů, které se nacházejí v navazujícím území. Uložení sítí technické infrastruktury je navrženo v souladu s ČSN 73 6005 Prostorové uspořádání sítí technického vybavení.

Sítě veřejné technické infrastruktury budou přednostně umístovány do veřejných prostranství.

I.D.3. Zásobování vodou

Zásobování vodou je řešeno z vodovodní sítě pro veřejnou potřebu. Nápojná místa nového vodovodního řadu jsou ze stávajícího vodovodu na severním okraji řešeného území. Vodovod je umístěn

ve veřejných prostranstvích, podél komunikací. Pouze jeho zaokružování, z nové obytné ulice ke stávajícím bytovým domům, je uvažováno přes pozemek Domova pro seniory. Alternativní zaokružování s trasou podél silnice je sice přípustné, ale bylo by příliš dlouhé a nákladné.

Vodovodní řady jsou navrženy v dimenzi min. DN 100, sklon vodovodního potrubí bude min. 0,3%. K jednotlivým parcelám budou provedeny přípojky ukončené zaslepením za hranicí pozemku. Na vodovodních řadech budou osazeny požární hydranty, jejich poloha bude upřesněna v navazujícím řízení.

Poloha navrhovaného vodovodu musí ve vztahu k ostatním sítím (křížení a souběhy) splňovat normu technického uspořádání sítí technického vybavení ČSN 73 6005. Podle této normy je nejmenší krytí vodovodu v zastavěném území 1,5 m. Jiné výšky krytí lze v odůvodněných případech a při respektování ČSN 755401 Navrhování vodovodních potrubí, projednat se správcem vodovodní sítě.

Posouzení tlakových poměrů:

Obec je zásobována z vodojemů VDJ Dolní Věstonice 2x50m³ (224,7/222,6). Navrhovaná zástavba leží v nadmořské výšce 172,0-176,0 m n.m. Tlakové poměry se podle posouzení pohybují v rozmezí 0,416-0,487 MPa. Tlak vyhovuje.

Na pozemcích č. 1976 a 1978 byly v minulosti vybudovány studny sloužící k zásobování zemědělského areálu. Studny již nejsou využívány. Studnu na pozemku p.č. 1976 (stavební pozemek č. „2“) nutno před zahájením stavby na tomto pozemku sanovat.

I.D.4. Odkanalizování

Je navrženo odkanalizování plochy oddílnou kanalizací. Kanalizační stoky splaškové kanalizace budou umístěny ve veřejných prostranstvích, pod komunikacemi.

Splašková kanalizace je navržena gravitační, o jednotném profilu DN 300. Odpadní vody budou odvedeny na stávající obecní ČOV Dolní Věstonice.

Vzhledem k nepříznivé konfiguraci terénu bude gravitační kanalizace doplněna o čerpací stanici (její umístění viz výkresová část studie) a výtlačkové potrubí. Řešení splaškové kanalizace je uvažováno ve dvou variantách, které se liší umístěním čerpací stanice kanalizace:

A. Ve variantě A je čerpací stanice umístěna u hřiště, z ČS vede tlaková kanalizace zaústěná do stávající kanalizace u bytovek.

Výhodou této alternativy je bezproblémové samospádové trasování kanalizace, nevýhodou je umístění čerpací stanice na pozemku, který není v majetku obce.

B. Ve variantě B je čerpací stanice umístěna na jihovýchodním okraji řešeného území, poblíž silnice. Nevýhodou této alternativy je složitější výškové řešení stoky (k dosažení spádu bude muset být uložena ve větší hloubce, vzhledem k nepříznivému sklonu terénu). Výhodou je umístění ČS na pozemku obce a jen krátký úsek tlakové kanalizace, do navrhované gravitační stoky vedené podél silnice (od bývalého zemědělského areálu).

Výběr vhodnější varianty bude proveden v navazujícím řízení, na základě geodetického i výškového zaměření lokality a podrobnějšího technicko-ekonomického posouzení obou variant.

Součástí stavby splaškové kanalizace jsou přípojky k jednotlivým parcelám zakončené zaslepením za hranicí pozemku. Minimální tloušťka krytí stok je 1,5 m. Materiál potrubí bude upřesněn v navazujícím řízení na základě požadavku investora či budoucího správce kanalizační sítě.

Nakládání s dešťovými vodami bude přednostně řešeno v místě (retencí a vsakem). Studie navrhuje trasy trativodů (se vsakováním dešťových vod), do kterých budou odvodněny výhradně srážky z povrchů komunikací, chodníků a parkovišť, resp. veřejných prostranství. Dešťové vody ze střech a zpevněných ploch jednotlivých parcel budou likvidovány vsakem na pozemku, nebo akumulovány a využity k závlisce. V navazujícím řízení bude upřesněna poloha trativodů a jejich účinnost. V případě potřeby budou doplněny vsakovacími objekty umístěnými v řešeném území, nebo i mimo ně.

I.D.5. Zásobování elektrickou energií

Jednotlivé objekty RD budou napojeny na napěťové úrovni NN sekundární distribuční sítí přes přípojkové skříně do elektroměrových skříní jednotlivých odběratelů.

V těsném souběhu se zemními kabely NN budou položeny i kabely veřejného osvětlení.

I.D.6. Zásobování plynem

Územní studie vymezuje návrh tras zásobovacích STL plynovodů. Rozhodování v ploše (umísťování rodinných domů) ale není podmíněno realizací plynovodu, v případě realizace energeticky úsporných domů se s plynifikací nepočítá, je neekonomické.

Stávající plynovody v řešeném území, jejich ochranná a bezpečnostní pásma jsou respektována.

I.D.7. Veřejné osvětlení

Osvětlení komunikací a chodníků v lokalitě bude ze stávajícího zapínacího bodu, který ovládá zapínání osvětlení v celé obci. Veřejné osvětlení bude řešeno výbojkovými svítidly nebo svítidly LED na stožárech výšky cca 6 – 8 m. Svítidla v prostoru parků budou na stožárech výšky 3,5 – 5 m.

Poloha svítidel bude upřesněna v navazujícím řízení. Stožáry svítidel VO budou umístěny v zelených pásích podél komunikací. Jejich umístění zohlední nejen potřebu dostatečného nasvícení komunikací, ale i minimalizaci obtěžování rodinných domů světlem svítidel.

I.D.8. Spoje

Položení telekomunikačních kabelů se neuvažuje.

I.D.9. Prostorová poloha inženýrských sítí

Prostorová poloha těchto inženýrských sítí musí odpovídat ČSN 73 6005, tj. vodorovné vzdálenosti sítí při souběhu nesmí být menší než:

- sdělovací kabel x kabel NN 0,30 m
- Kabel NN x kabel NN 0,15 m
- kabel NN x vodovod 0,40 m
- kabel NN x plynovod 0,60 m
- vodovod x plynovod 0,50 m
- vodovod x kanalizace 0,60 m

Vzdálenost osy el.vedení NN od hranice veřejného a soukromého pozemku nesmí být menší než 0,5 m u kabelů NN, 1,30 m u vodovodů a 1,85 m u kanalizací.

I.D.10. Nakládání s odpady

Každý objekt bude mít nádoby na vyříděný domovní odpad, které budou umístěny na pozemku producenta odpadu. Svoz bude zajišťovat pověřená firma na základě smlouvy s obcí Dolní Věstonice.

Pro sběr separovaného odpadu je navrženo sběrné hnízdo separovaného odpadu při jihozápadním okraji plochy. Navrhuje se umístění 1 ks kontejneru na sklo, dále kontejneru na papír a kontejneru na plasty.

I.D.11. Veřejná prostranství

Navrhují se veřejná prostranství ve smyslu zák. č. 128/2000 Sb. Šířky uličních prostorů (tj. šířka pozemků veřejných prostranství s komunikacemi) jsou zpravidla 10 m.

Podmínky pro prostorové uspořádání veřejných prostranství jsou v souladu s § 22 vyhl. č. 501/2006 Sb., definovány ve výkresech.

Veřejná prostranství budou vhodným způsobem ozeleněna. Preferována bude výsadba vzrostlých dřevin s kořenovým balem. Komunikace pro pěší budou podle možností doplněna stromořadím.

I.D.12. Občanské vybavení

Územní studie vymezuje pozemek pro Domov pro seniory. Jeho velikost (kapacita) bude upřesněna v navazujícím řízení. Poloha staveb zohlední ochranné a bezpečnostní pásmo VTL plynovodu.

V ploše navrženého parku může být umístěno menší dětské hřiště vybavené pískovištěm a drobnými herními prvky.

I.E. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ

I.E.1. Dominanty v území

Nevyskytují se v řešeném území a nejsou ani navrhovány.

I.E.2. Prvky lokální identity

Z hlediska prostorového členění území obce je lokalita považována za území s možností vytváření vlastní identity, která ale bude navazovat na typický „vesnický“ charakter obce. Tento charakter je respektován v návrhu velikostí parcel a prostorovou regulací nadzemních stavebních objektů, především stanovením jejich výšky.

I.E.3. Prvky prostorové regulace

Navržené řešení respektuje kulturní a přírodní hodnoty území, vychází ze zásad udržitelného rozvoje obce:

- V řešeném území nejsou žádné nemovité kulturní památky, které by bylo nutno v regulačním plánu respektovat. Kromě ochrany případných archeologických nálezů při vlastní výstavbě dle zákona č. 20/1987 Sb. (o státní památkové péči) nejsou definovány žádné požadavky na ochranu hodnot a charakteru území,
- z hlediska širších vztahů je lokalita situována na jihozápadním okraji obce a v prostorovém utváření obce bude pohledově exponovaná. Proto je nutno respektovat podmínky stanovené výšky zástavby i další regulativy – viz kap. I.J.
- navržená výšková hladina zástavby reaguje na tvarování terénu, navržené řešení tak respektuje svým plošným uspořádáním a hmotovým řešením zásady ochrany krajinného rázu.
- navržené plochy veřejných prostranství budou osázeny dřevinami domácího původu.

I.F. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

Urbanistická koncepce je založená na vytvoření **obytné ulice**. V ní je kladen důraz na zklidnění dopravy. Toho je dosaženo malou šířkou navrhovaných komunikací (místním zúžením), popř. umístěním zpomalovacích prahů na vjezd do obytné zóny.

Studie vytváří předpoklady pro příznivé životní prostředí v řešeném území zejména svojí koncepcí. To znamená stanovením podmínek pro vymezení a využití pozemků, podmínek pro umístění a prostorové uspořádání staveb a dále vymezením veřejných prostranství, umožňujících bezkonfliktní obsluhu území. Navrhované řešení nemá žádné negativní důsledky na životní prostředí.

Nedílnou součástí návrhu je i systém **veřejné zeleně**. Důraz je kladen na výsadbu kvalitních vzrostlých stromů, všude tam, kde to prostorové poměry umožní. Souvislé nezpevněné plochy veřejných prostranství budou zatravněny nebo osázeny nízkými půdokryvnými keři.

V rámci **ochrany čistoty vod** je navrženo odkanalizování území s napojením na čistírnu odpadních vod.

Pro **ochranu ovzduší** je navržen ekologický způsob vytápění a ohřevu teplé vody elektrickou energií.

Nakládání s odpady v řešeném území bude probíhat stávajícím způsobem jako v celé obci, včetně separace - regulační plán navrhuje sběrné místo (hnízdno) pro tříděný odpad.

Pro **odpočinek a rekreaci** obyvatel jsou v řešeném území vymezeny a stabilizovány plochy sídelní zeleně; v rámci pozemků pro veřejná prostranství a pozemků pro sídelní zeleň jsou dále vymezeny plochy umožňující umístění dětských hřišť.

Ochrana **půdního fondu** - využití lokality znamená dle územního plánu zábor ZPF. Zábor byl projednán s dotčeným orgánem při pořízení ÚP Dolní Věstonice.

Projekty **sadových úprav** veřejných prostranství včetně zeleně budou součástí projektové dokumentace infrastruktury a budou realizovány nejpozději v termínu kolaudace stavby veřejné infrastruktury.

V lokalitě nebyl zpracován radonový průzkum, problematika ochrany staveb před **radonem** bude řešena v navazujícím řízení.

I.G. PODMÍNKY PRO OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ

Ochrana před zdroji hluku a vibrací

V řešeném území není přípustné umístění žádných záměrů na umístění zdrojů hluku příp. vibrací, ani záměrů, které mohou významně ovlivnit čistotu ovzduší.

Dopravní obsluha v převážné části řešeného území je navržena v režimu „obytná zóna“ se zákazem vjezdu nákladních vozidel s výjimkou dopravní obsluhy. S ohledem na navržené využití území a s ohledem na intenzitu dopravy lze předpokládat, že zatížení hlukem z místních komunikací bude minimální.

Ochrana ovzduší

Konkrétní záměry, které mohou výrazně ovlivnit čistotu ovzduší, musí být předem projednány s věcně a místně příslušným orgánem ochrany veřejného zdraví.

Požární ochrana

V ploše bude realizováno 20 rodinných domů a Domova pro seniory. Počítá se s výstavbou individuálně řešených domů o jednom nadzemním podlaží a podkroví nebo dvou nadzemních podlažích. Zastavěné plochy rodinných domů nepřesáhnou 200 m², zastavěná plocha Domova pro seniory může být větší. Stavby musí být umístěny a navrženy tak, aby splňovaly technické podmínky požární ochrany.

Z hlediska požárního zásahu musí být zajištěn příjezd k nově navrženým objektům. Komunikace budou s krytem z živichých vrstev. Šířky komunikací jsou v souladu s požadavky požární ochrany. Komunikace bude splňovat technické podmínky požární ochrany na přístupové komunikace pro požární techniku stanovené v ČSN 73 0802. Nástupní plochy se u RD nepožadují. Navrhované komunikace povedou až do vzdálenosti maximálně 50 m od vchodů do RD, kterými se předpokládá vedení protipožárního zásahu;

Odstupy objektů budou splňovat požadavky na respektování požárně nebezpečných prostorů, které nebudou zasahovat na sousední pozemky.

Požární ochrana obyvatel a objektů je zajištěna z navrhovaného rozvodu vody, který je napojen na vodovodní systém v obci. Navržený vodovodní systém tedy bude sloužit rovněž pro požární účely a musí proto vyhovovat ČSN 73 0873 „Zásobování požární vodou“. Na vodovodních řadech budou osazeny požární hydranty, jejich poloha bude upřesněna v navazujícím řízení. Obec je zásobována z vodojemu Dolní Věstonice. Navrhovaná zástavba je tlakově spolehlivě pokryta. Tlakové poměry se podle posouzení pohybují v rozmezí 0,416-0,487 MPa, to znamená, že je zajištěn tlak i množství vody pro účely požární ochrany na hydrantech.

Civilní ochrana

Koncepce řešení požadavků civilní ochrany je stejná jako v platném územním plánu obce.

I.H. 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

Veřejně prospěšné stavby na vyvlastnění nejsou vymezeny.

I.I. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, S UVEDENÍM KATASTRÁLNÍCH ÚZEMÍ A PARCELNÍCH ČÍSEL

Veřejně prospěšné stavby, pro které lze uplatnit předkupní právo, územní studie nevymezuje.

I.J. PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB, KTERÉ NEJSOU ZAHRNUTY DO STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ URBANISTICKÝCH A ARCHITEKTONICKÝCH PODMÍNEK PRO ZPRACOVÁNÍ PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE A PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

Počítá se s umístěním **energeticky pasivních domů** - tomu jsou přizpůsobeny velikosti stavebních pozemků, jejich tvary, orientace ke světovým stranám, dopravní připojení a vymezení stavebních čar (cílem je dosažení dostatečných pasivních solárních zisků).

Na každém pozemku bude řešeno umístění **garáže** nebo parkovacího místa na pozemku s RD. U řadových rodinných domů budou garáže umístěny v objektech rodinných domů, u domů koncových a domů volně stojících mohou být umístěny mimo dům, v samostatné garáži (zpravidla přistavěné k rodinnému domu).

Šířky stavebních pozemků zohledňují navrhovaný způsob zástavby, v optimálních rozměrech zabezpečujících pohodlné umístění rodinného domu při omezení vzájemného optického obtěžování sousedů.

Územní studie stanovuje v celé lokalitě stavební čáry a vymezuje veřejná prostranství pro dopravu, pobyt lidí a vedení technické infrastruktury. Dále navrhuje rozdělení pozemků – novou parcelaci (podklad pro geometrický oddělovací plán).

Územní studie stanovuje především tyto regulace:

- Vymezení **hranic pozemků veřejných prostranství**
- **Koeficient zastavění pozemků (KZP)** se stanovuje ve všech pozemcích pro rodinné domy na 0,7. Je to poměr mezi součtem výměr zastavěných částí pozemků (*u nadzemních staveb se jedná o součet zastavěných ploch pozemku dle § 2 odst. 7 stavebního zákona a výměry dalších zpevněných ploch na pozemku*) k celkové výměře pozemku. Vyjadřuje nejvýše přípustný podíl zastavění plochy pozemku toho kterého vlastníka. Nezastavěný zbytek pozemku bude využit pro výsadbu izolační, okrasné a užitkové zeleně. Poznámka: do zastavěných částí pozemků se pro účely stanovení KZP započítávají i všechny zpevněné plochy (komunikace, parkoviště, nádvoří) na daném pozemku.
- vymezení **regulačních stavebních čar objektů rodinných domů** – je provedeno v hlavním výkresu. Stavební čára určuje polohu hlavní části průčelí rodinného domu, jeho vzdálenost od hranice pozemku veřejného prostranství, tj. nejméně 60% uliční fasády objektu musí být umístěno na stavební čáře. Před stavební čárou mohou být max. o 2 m předsazeny vstupy do domu, apod., za stavební čárou mohou být max. o 2 m zapuštěny niky, ustupující fasády (nejvýše 40% průčelí domu).
- **Garáže:** umístěn v podzemním podlaží rodinných domů není přípustné.
- **Zastavitelná část stavebního pozemku (ohraňovaná regulačními stavebními čarami a čarami stanovujícími minimální odstupy budov od hranice pozemku) vymezuje přípustné umístění rodinného domu i vedlejších pozemních staveb a stanovuje tak mimo jiné minimální odstupy staveb rodinných domů a vedlejších staveb od hranice parcel sousedů.** Viz hlavní výkres. Regulace platí i pro garáže a vedlejší stavby, u těch ale může stavební úřad připustit výjimku, po zvážení míry zastínění rodinného domu a pozemku souseda. Mimo zastavitelnou část stavebního pozemku mohou být umístěny bazény a zpevněné plochy.

- **Výšky objektů garáží a vedlejších staveb** se budou pohybovat v rozmezí 2,50-3,60 m. Budou měřeny od upraveného terénu po spodní úroveň římsy střechy, u objektů s plochou střechou se bude jednat o celkovou výšku stavby.
- **Výšky objektů, maximální podlažnost:** v řešeném území jsou přípustné následující výšky objektů rodinných domů:
 - o **na pozemcích 11, 12, 13, 14** jednopodlažní RD s případným obytným podkrovím. Stanovují se nejvyšší přípustné výšky říms objektů, v metrech, měřeno na uliční straně od povrchu komunikace (před posuzovaným domem, v jejím nejvyšším místě) po spodní úroveň římsy, na 4,50 m.
 - o **na ostatních stavebních pozemcích pro rodinné domy** jednopodlažní RD s případným obytným podkrovím a dvoupodlažní RD bez podkroví. Stanovují se nejvyšší přípustné výšky říms objektů, v metrech, měřeno na uliční straně od povrchu komunikace (před posuzovaným domem, v jejím nejvyšším místě) po spodní úroveň římsy, na 6,00 m,
 - o **na pozemku domova pro seniory (DPS)**, jednopodlažní a dvoupodlažní objekty o výšce do 7,50 m, (nejvyšší přípustné výšky říms objektů, měřeno na uliční straně od povrchu komunikace),
 - o Minimální výška rodinných domů se stanovuje na 3,60 m, měřena bude stejným způsobem.
- **Tvar střech rodinných domů** – přípustné jsou sklonité (šikmé) střechy, kromě střech stanových, polovalbových a střech, které se tvarem stanovým střechám blíží (s hřebenem střechy kratším než 5 m). Ploché střechy jsou přípustné jen na vedlejších stavbách, garážích, popř. na menších částech objektů rodinných domů (do 20% zastavěné plochy) s tím, že v průčelí domů bude preferována šikmá střecha.
- **Střechy budou v rámci jednotlivých ulic sjednoceny.**
- **Sklon střešních rovin** se u rodinných domů stanovuje na 25-35°, u ostatních staveb na 20-30°, nebude-li v souladu s výše uvedenými podmínkami použita střecha plochá. Minimální přesah střešních rovin přes obvodové stěny bude činit na okapové straně 0,5 m.
- **Materiál střešní krytiny** použitý na rodinném domě a na garáži musí být stejný, kromě případů, kdy bude mít garáž plochou střechu. Přípustné jsou skládané střešní krytiny v odstínech červené barvy, v matném provedení.
- **Vikýře** k prosvětlení podkroví nebudou z veřejného prostoru tvořit vystupující podlaží, střešní lodžie či balkony.
- Na uliční straně nejsou přípustné **balkony**.
- **Fotovoltaické a jiné solární panely na střechách rodinných domů:** nejsou přípustné.
- **Výška osazení objektů** - úroveň podlahy 1.NP (+0,00) se stanovuje v rozmezí +0,20 až +0,60 m oproti výškové niveletě povrchu přilehlé komunikace, měřeno v průsečíku osy komunikace s osou stavebního pozemku.
- **Oplocení ve směru do veřejného prostranství:** předzahrádky rodinných domů nebudou oplocovány, ploty budou umístěny v regulačních stavebních čarách, nebo lépe mírně odsunuty dále od komunikace o 0,3-1,0m (tj. umístěny mezi domy). Přípustné jsou ploty o celkové výšce do 1,80 m. Materiál (výplň) plotu na uliční straně – ploty mohou být zděné (omítnuté či obložené), z dřevěných, plastových dřevo imitujících desek, nebo kovových tyčových profilů či drátěného pletiva. Ploty se doporučuje materiálově a barevně sjednotit s rodinným domem a garáží. Přípustné jsou živé ploty. Nepřípustné jsou ploty z nadměrně zdobných kovových prvků, z betonových prefabrikátů, ploty plechové a ploty z ozdobných keramických plotovek.
- **Ploty po bočních stranách pozemků směřujících do volné krajiny** budou průhledné (optimálně drátěné pletivo na ocelových sloupcích) s tím, že případné zneprůhlednění bude

zajištěno vegetací. Jejich výška nepřekročí 180 cm. To se týká následujících stavebních pozemků:

- pozemku č.1, oplocení na jeho západní a jižní straně,
 - pozemků č. 2,3,4,5,6,7, oplocení na jejich jižní straně
 - pozemků č. 10, 11, oplocení na západní straně.
- **Ploty po bočních stranách ostatních stavebních pozemků, které sousedí s veřejným prostranstvím**, mohou být vysoké až 200 cm. Materiál a barevnost bude sjednocena s oplocením od uliční strany, nebo se může jednat o ploty drátěné na ocelových sloupcích či ploty kovové, doplněné vegetací za účelem jejich zneprůhlednění.
- v nezastavěných částech stavebních pozemků směřujících do krajiny jsou nepřipustná plná neprůhledná oplocení.
- Budovy ani oplocení (pokud je oplocení v dané zóně přípustné) nebudou obsahovat nadměrně zdobné prvky (balustrády, nadměrně zdobné kovové ploty, zdobné plotové tvarovky, apod.).
- V exteriérech budou použity tradiční materiály odpovídající architektonickému výrazu historických staveb v obci (omítnuté stěny, tmavší sokl). Obklady fasád dřevem, sklem a jakékoliv lesklé obklady (kupř. glazovanou keramikou) nejsou v průčelí přípustné.
- **prostor pro nádoby na směsný komunální odpad a tříděné odpady**: na pozemku RD bude zřízen v dostatečné kapacitě prostor pro nádoby na odpad, a to tak, aby odpadové nádoby nebyly viditelné při pohledu z veřejného prostoru před domem.

I.K. PODMÍNKY PRO NAPOJENÍ STAVEB NA VEŘEJNOU DOPRAVNÍ A TECHNICKOU INFRASTRUKTURU

Budou upřesněny v navazujícím řízení.

I.L. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ – ETAPIZACE VÝSTAVBY

Etapizace se nestanovuje, pouze u stavebního pozemku č. „2“ nutno před zahájením stavby sanovat studnu na pozemku p.č. 1976.

I.M. PODMÍNKY PRO VYMEZENÁ OCHRANNÁ PÁSMA

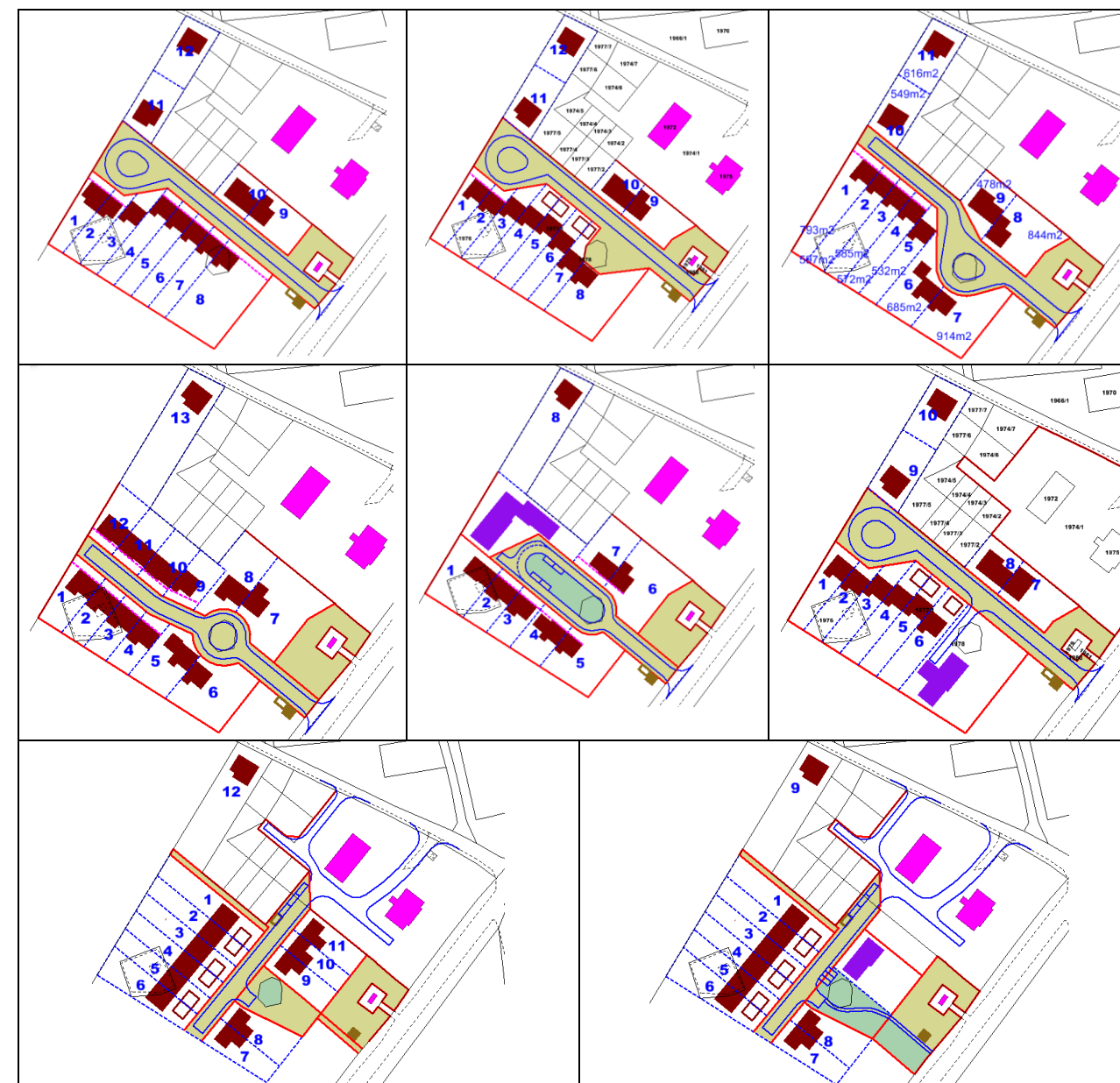
Budou upřesněny v navazujícím řízení.

I.N. REKAPITULACE VARIANT PROVĚŘOVANÝCH V KONCEPTU ÚZEMNÍ STUDIE

Ve variantách 1-6 byla navržena dopravní obsluha slepou obslužnou či dopravně zklidněnou komunikací připojenou na silnici II.třídy. V těchto variantách bylo řešeno umístění čerpací stanice kanalizace (bude-li potřeba), stanoviště nádob na tříděný odpad a parkingu pro nerezidenty na začátku ulice, při vjezdu do lokality.

Varianty 7 a 8 měly odlišnou koncepci dopravní obsluhy. Obslužná komunikace není připojena na silnici, ale na stávající místní komunikaci u bytových domů. Toto řešení lépe odpovídá urbanistické struktuře obce – viz výše v kap. I.B.2.

Varianty 5, 6 a 8 uvažují umístění Domova pro seniory, ostatní varianty pak pouze rodinných domů (dle požadavku obce).



Varianta 1

Počet RD:
samostatně stojících 2
dvojdůmů 2
řadových 8
celkem 12

Úhrnná výměra stavebních pozemků: 6985 m²

Velikost pozemků:

Minimální 392 m²
Maximální 1399 m²
Průměrná 590 m²

Minimální šířka st. pozemku: 10,00 m



Urbanistická koncepce

Je založena na umístění slepé obslužné komunikace o dl. cca 133 m, připojené na silnici II/420, která je na konci vybavena obratištěm. Při vjezdu do obytné lokality je (v bezpečnostním pásmu plynovodu) navrženo umístění čerpací stanice kanalizace, sběrného stanoviště odpadových nádob na tříděné odpady a parkovacích stání pro nerezidenty.

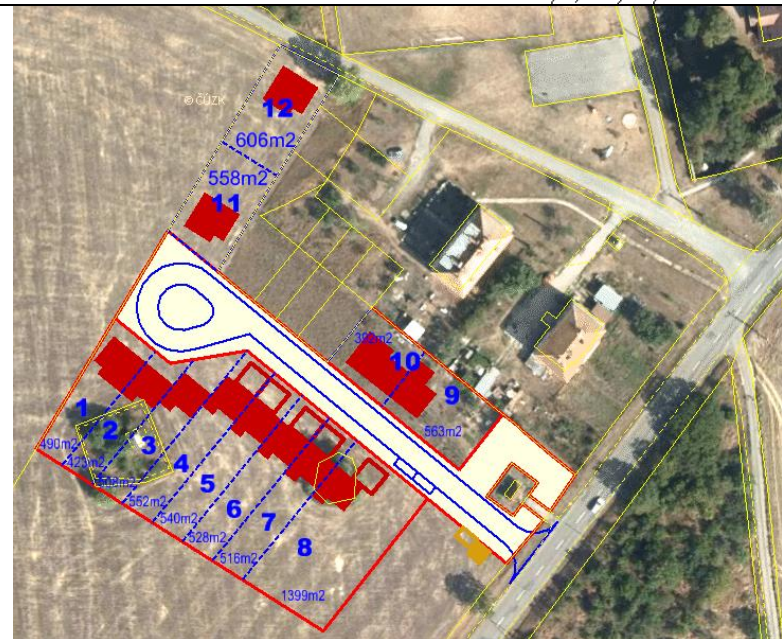
Komunikace obsluhuje 11 nových rodinných domů, poslední rodinný dům bude připojen na stávající ulici u hřiště.

Varianta se vyznačuje jednoduchým přehledným a ekonomickým urbanistickým řešením a u většiny rodinných domů (1-8, 12) optimální dopravní obsluhou (od severozápadu).

Nevýhody varianty:

- poněkud technicistní (resp. dopravně technicistní) koncepce veřejných prostranství, díky řešení obratiště a přímé ose obslužné komunikace,
- stávající studna a vzrostlá zeleň na pozemku č. 1978 není kompozičně využita a je odsouzena k zániku,
- přílišná velikost stavebního pozemku č. 8 a extrémně malý pozemek č. 10.
- absence pěšího propojení plochy ve směru k bytovkám a hřišti.

U části rodinných domů (4-8) jsou uvažovány předsazené garáže, což ztrákní ulici.



Varianta 2

Počet RD:
samostatně stojících 2
dvojdůmů 2
řadových 8
celkem 12

Úhrnná výměra stavebních pozemků: 6696 m²

Velikost pozemků:

Minimální 392 m²
Maximální 1046 m²
Průměrná

Minimální šířka st. pozemku: 10,00 m



Urbanistická koncepce

Je založena na umístění slepé obslužné komunikace o dl. cca 133 m, připojené na silnici II/420, která je na konci vybavena obratištěm.

Na jižním okraji řešené plochy je navrženo rozšíření veřejného prostranství za účelem ochrany stávající vzrostlé zeleně u studny a ztrákní veřejného prostoru.

Při vjezdu do obytné lokality je (v bezpečnostním pásmu plynovodu) navrženo umístění čerpací stanice kanalizace, sběrného stanoviště odpadových nádob na tříděné odpady a parkovacích stání pro nerezidenty.

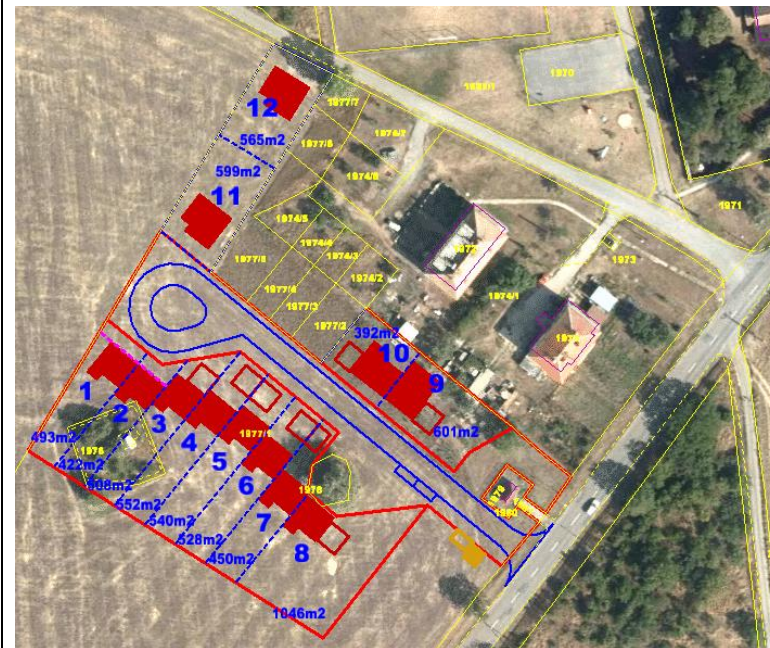
Komunikace obsluhuje 11 nových rodinných domů, poslední rodinný dům bude připojen na stávající ulici u hřiště.

Varianta se vyznačuje jednoduchým přehledným urbanistickým řešením a u většiny rodinných domů (1-8, 12) optimální dopravní obsluhou (od severozápadu). Kvalitu veřejného prostranství umocňuje zeleň u původní studny, která zůstává nedotčena a může sloužit k posezení a sociálním kontaktům obyvatel.

Nevýhody varianty:

- přílišná velikost stavebního pozemku č. 8 a extrémně malý pozemek č. 10.
- mírný úbytek ploch pro bydlení oproti alternativě 1 (o 289 m²), tj. nižší komerční užitek z jejich prodeje.
- absence pěšího propojení plochy ve směru k bytovkám a hřišti.

U části rodinných domů (3-7) jsou uvažovány předsazené garáže, u jiných garáže vedle domu (8-10). (Umístění garáže mimo dům je vhodné z tepelně technických důvodů).



Varianta 3

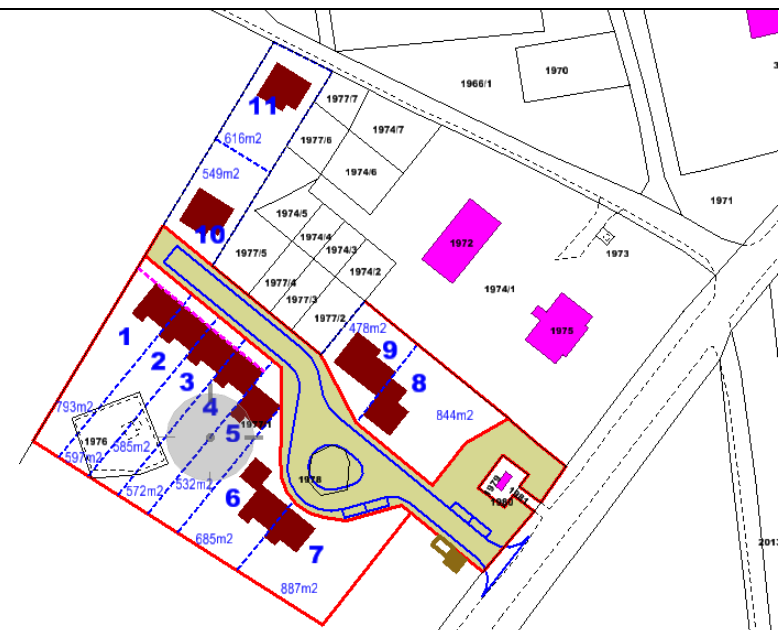
Počet RD:

samostatně stojících	2
dvojdůmů	4
řadových	5
celkem	11

Úhrnná výměra stavebních pozemků: 7138 m²**Velikost pozemků:**

Minimální	478 m ²
Maximální	887 m ²
Průměrná	

Minimální šířka st. pozemku: 10,00 m



Urbanistická koncepce

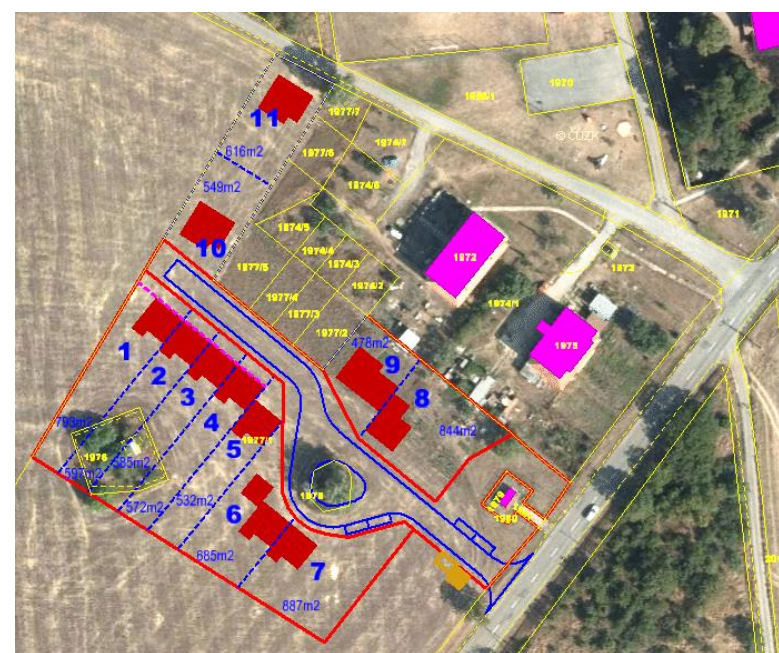
Je založena na umístění slepé obslužné komunikace, připojené na silnici II/420. Obratiště je umístěno v západní třetině komunikace, za obratištěm pokračuje kratší slepá komunikace (dl. cca 69 m). Obratiště je umístěno tak, aby současně zajistilo funkci ochrany stávající vzrostlé zeleně u studny. Obratiště tedy má vedle své dopravní funkce i funkci městotvornou, neboť vytváří malou návěs, která může sloužit k sociálním kontaktům obyvatel.

Při vjezdu do obytné lokality (v bezpečnostním pásmu plynovodu) je, stejně jako v ostatních variantách navrženo umístění čerpací stanice kanalizace, sběrného stanoviště odpadových nádob na tříděné odpady a parkovacích stání pro nerezidenty.

Varianta se vyznačuje atraktivním a současně velmi ekonomickým urbanistickým řešením a u většiny rodinných domů (1-7, 11) optimální dopravní obsluhou (od severozápadu). Za optimální lze považovat velikost stavebních pozemků (převážně 500-800 m²). Vysoká úhrnná výměra ploch stavebních pozemků.

Nevýhody varianty:

- Menší počet navrhovaných rodinných domů (resp. stavebních míst pro ně).
- absence pěšího propojení plochy ve směru k bytovkám a hřišti.
- trochu ztížený svoz odpadů (obradiště není na konci ulice)



Varianta 4

Počet RD:

samostatně stojících	1
dvojdůmů	4
řadových	8
celkem	13

Úhrnná výměra stavebních pozemků: 7540 m²**Velikost pozemků:**

Minimální	355 m ²
Maximální	1185 m ²
Průměrná	

Minimální šířka st. pozemku: 12,00 m



Urbanistická koncepce

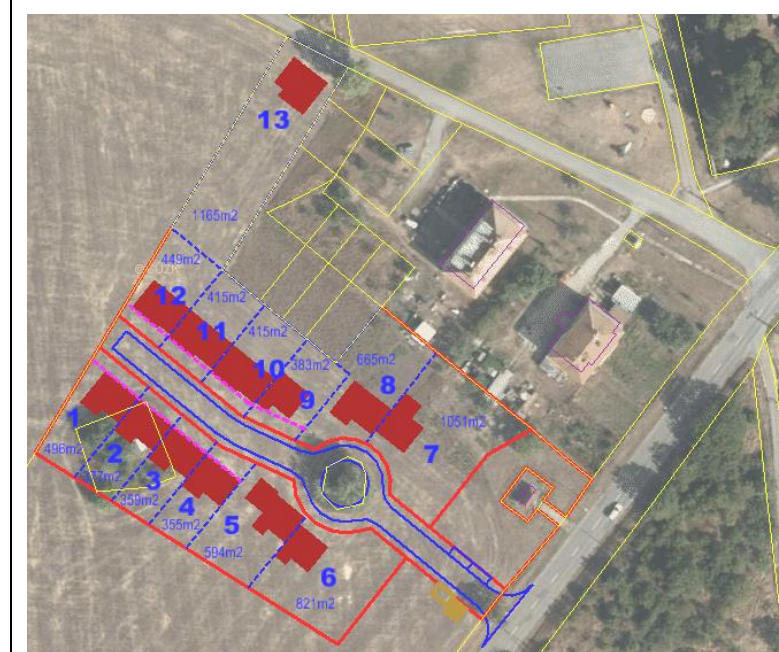
Je založena na umístění slepé obslužné komunikace, připojené na silnici II/420. Obratiště je umístěno v západní třetině komunikace, za obratištěm pokračuje kratší slepá komunikace (dl. cca 69 m). Obratiště je umístěno tak, aby současně zajistilo funkci ochrany stávající vzrostlé zeleně u studny. Obratiště tedy má vedle své dopravní funkce i funkci městotvornou.

Varianta se vyznačuje ekonomickým řešením a u poloviny rodinných domů (1-6, 13) optimální dopravní obsluhou (od severozápadu). Výhodou je i větší šířka pozemků řadových RD (12 m, 15 m), než u variant 1-3. Vysoká úhrnná výměra ploch stavebních pozemků.

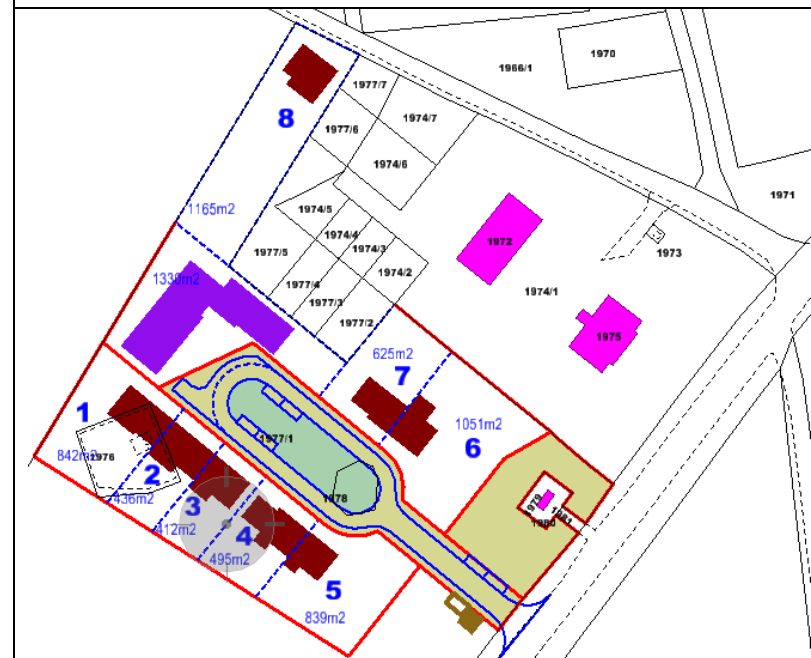
Poměrně malé stavební pozemky na jihozápadním okraji plochy lze zvětšit prodloužením jejich zahrad ven z plochy SO5.

Nevýhody varianty:

- nepřístupnost pozemků zahrad sousedních rodinných domů (v ortofoto zákres žlutě)
- délka slepé obslužné komunikace (za obratištěm) 63 m sice vyhovuje normám, může ale způsobovat problémy např. při svozu odpadů, případně hasebním zásahy při požáru.
- absence pěšího propojení plochy ve směru k bytovkám a hřišti.



Varianta 5	
Počet RD:	
samostatně stojících	1
dvojdůmů	4
řadových	3
celkem	8
Úhrnná výměra stavebních pozemků: 5863 m²	
A dále plocha s Domovem pro seniory: 1330 m²	
Komerční plochy celkem: 7193 m²	
Velikost pozemků:	
Minimální	392 m ²
Maximální	412 m ²
Průměrná	
Minimální šířka st. pozemku:	14,0m



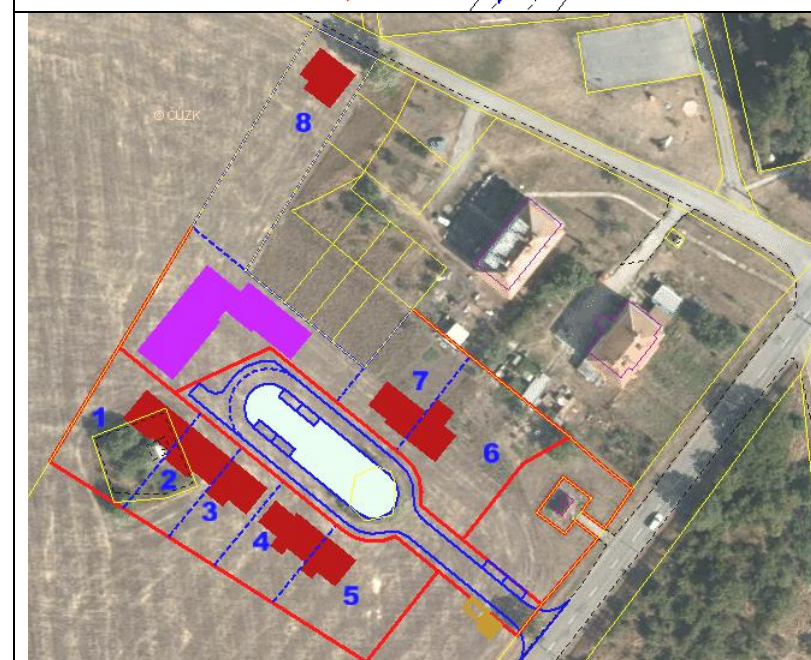
Urbanistická koncepce

Je založena na umístění obslužné komunikace připojené na silnici II/420. Komunikace se v řešené ploše rozděluje do paralelních jednosměrných komunikací, která vytváří velkorysý veřejný prostor s parkem, v čele je umístěn Domov pro seniory.

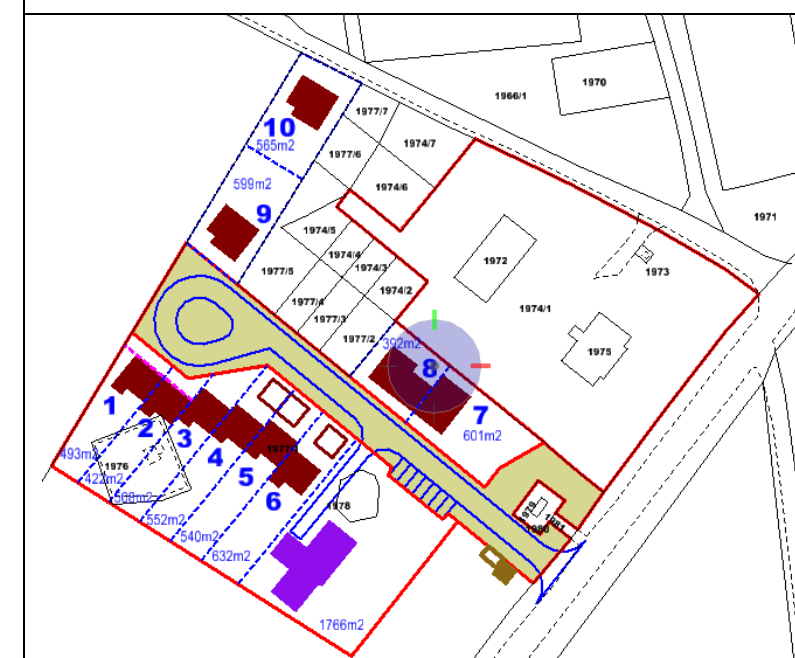
Varianta se vyznačuje jednoduchým, přehledným a velmi atraktivním urbanistickým, a současně plně funkčním řešením. Z hlediska tvorby veřejných prostranství je tato alternativa nejprínosnější.

Nevýhody varianty:

- méně ekonomické řešení, pro vysoký podíl zpevněných ploch, veřejných prostranství,
- ze všech alternativ nejnižší počet stavebních míst (8),
- nepřístupnost pozemků zahrad sousedních rodinných domů (v ortofoto zakres žlutě),
- absence pěšího propojení plochy ve směru k bytovkám a hřišti.
- přílišná velikost stavebního pozemku č. 8.



Varianta 6	
Počet RD:	
samostatně stojících	2
dvojdůmů	2
řadových	8
celkem	12
Úhrnná výměra stavebních pozemků: 5304 m²	
A dále plocha s Domovem pro seniory: 1766 m²	
Komerční plochy celkem: 7070 m²	
Velikost pozemků:	
Minimální	392 m ²
Maximální	632 m ²
Průměrná	
Minimální šířka st. pozemku:	10,00 m



Urbanistická koncepce

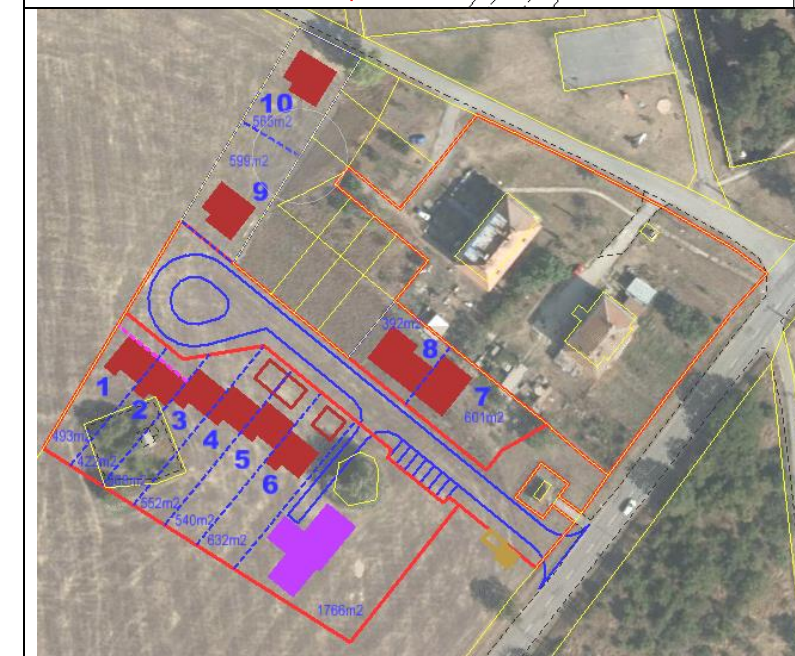
Dopravní obsluha je řešena podobně jako ve variantě 1. Od této varianty se liší umístěním Domova pro seniory, který nahrazuje rodinný dům na jižní hranici plochy a s výhodou využívá nezastavitelnou část pozemku (v bezpečnostním pásmu plynovodu) k umístění zahrady. Zahrada současně poslouží k ochraně vzrostlé zeleně u bývalé studny.

Varianta se vyznačuje jednoduchým přehledným a ekonomickým urbanistickým řešením, které je přitom poměrně atraktivní. Bezezbytku naplňuje požadavky územního plánu.

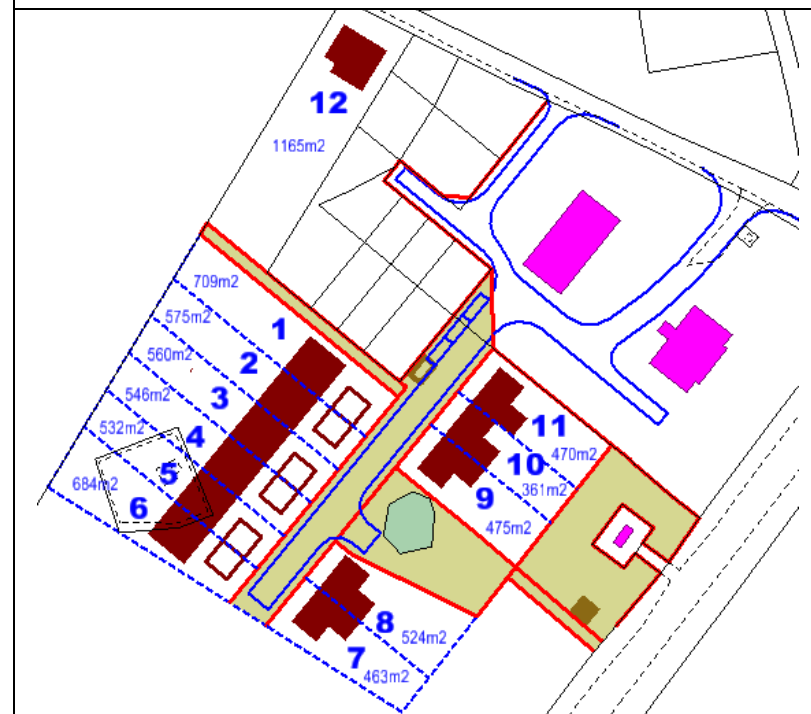
Jedná se, spolu s variantami 3, 7 a 8, pravděpodobně o nejvyváženější variantu co do územní ekonomie a kvality urbanistického řešení.

Nevýhody varianty:

- absence pěšího propojení plochy ve směru k bytovkám a hřišti.



Varianta 7		Velikost pozemků:	
Počet RD:		Minimální	361 m ²
samostatně stojících	1	Maximální	1165 m ²
dvojdůmů	2	Průměrná	
řadových	9		
celkem	12		
Úhrnná výměra stavebních pozemků: 7064 m²		Minimální šířka st. pozemku: 10,00 m	



Urbanistická koncepce

Koncepce dopravní obsluhy navazuje na stávající komunikační síť u bytových domů. Na jižním okraji řešené plochy je navrženo rozšíření veřejného prostranství za účelem ochrany stávající vzrostlé zeleně u studny a zatraktivnění veřejného prostoru.

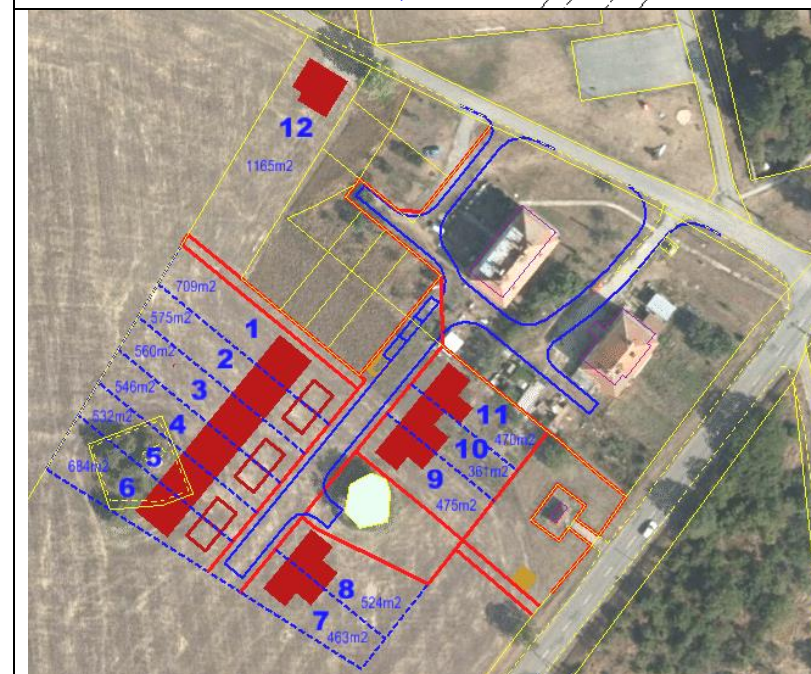
Při vjezdu do obytné lokality je sběrného stanoviště odpadových nádob na tříděné odpady a parkovacích stání pro nerezidenty. 4erpací stanice kanalizace (bude-li třeba) je situována u silnice.

Varianta se vyznačuje jednoduchým přehledným a ekonomickým urbanistickým řešením. Možnost výhledového pokračování zástavby jižním směrem (využití zbývající části obecního pozemku), bez významnějších finančních nákladů na jejich zainvestování.

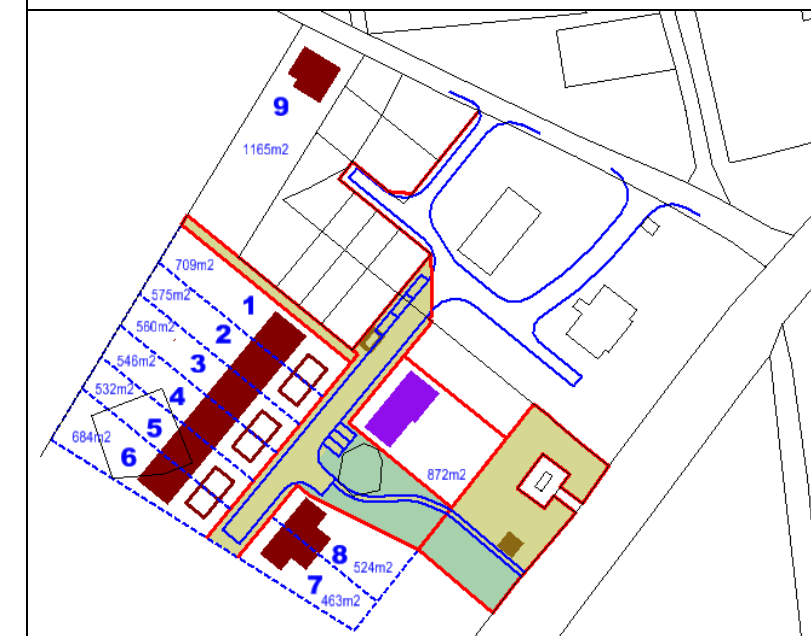
V této variantě by bylo vhodné doplnit podél pozemku č. 11 řadové garáže pro bytové domy (nějaké tam již jsou) a zahrádky bytovek přesunout k RS plynu.

Nevýhody varianty:

- dopravní obsluha pozemků 1-6 od jihovýchodu
- dopravní obsluha kolem stávajících bytových domů může být jejich obyvateli vnímána negativně (dopravní zátěž ale bude zanedbatelná).



Varianta 8		Velikost pozemků:	
Počet RD:		Minimální	463 m ²
samostatně stojících	1	Maximální	709 m ²
dvojdůmů	2	Průměrná	
řadových	6		
celkem	9		
Úhrnná výměra stavebních pozemků: 4593 m²		Minimální šířka st. pozemku: 10,00 m	
A dále plocha s Domovem pro seniory: 872 m²			
Komerční plochy celkem: 5465 m²			



Urbanistická koncepce

Urbanistická koncepce je podobná jako ve variantě 7, od níž se liší situováním Domova pro seniory v jihovýchodní části plochy, kde nahrazuje rodinné domy.

Varianta se vyznačuje jednoduchým přehledným a ekonomickým urbanistickým řešením. Možnost výhledového pokračování zástavby jižním směrem (využití zbývající části obecního pozemku), bez významnějších finančních nákladů na jejich zainvestování.

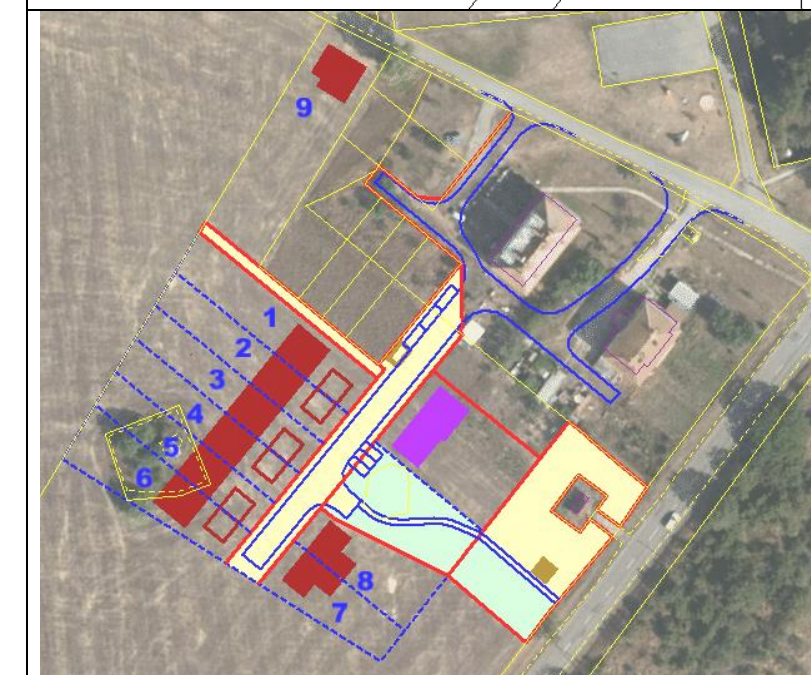
Tato varianta částečně respektuje zahrádky u bytovek a garáže a drobné stavby na nich.

Bezezbytku naplňuje požadavky územního plánu.

Jedná se, spolu s variantami 3, 6, 7, pravděpodobně o nejvyváženější variantu co do územní ekonomie a kvality urbanistického řešení.

Nevýhody varianty:

- dopravní obsluha pozemků 1-6 od jihovýchodu
- dopravní obsluha kolem stávajících bytových domů může být jejich obyvateli vnímána negativně (dopravní zátěž ale bude zanedbatelná).
- nízká výměra ploch stavebních pozemků pro RD (ta je ale poplatná okolnosti, že jsou v této variantě částečně ponechány pozemky zahrádek u bytových domů)
- přílišná výměra pozemku č. 9



Závěr:

- **zpracovatel studie doporučil k výběru varianty č. 3, 6, 7 a 8. Zohlednit přitom ale skutečnost, že v dokonalém souladu s platným ÚP jsou jen varianty 6 a 8, u variant 3 a 7 bude třeba ověřit postoj úřadu územního plánování** (ve vztahu k podmínce „Plocha je primárně určena pro umístění občanské vybavenosti a bydlení sociálního charakteru – pro seniory, pro zdravotně postižené občany.“)

Objednatel posléze vybral k dopracování variantu č. 4 s tím, že ji požádal upravit, zejména:

- zaokružovat komunikaci směrem k hřišti,
- doplnit ji o pozemek pro DPS, místo pozemků č. 7 a 8
- navrhnout další 4 stavební pozemky podél komunikace vedoucí k hřišti (jedná se o pozemky č. 11, 12, 13, 14). Doporučení projektanta, aby zde byl počet RD omezen na 2-3 (pro malou výměru stavebních pozemků a riziko nevhodného dopadu přehuštné zástavby na okraji obce na krajinný ráz), objednatel neakceptoval s odůvodněním, že největší zájem mezi stavebníky je právě o malé pozemky.

VÝKRESOVÁ ČÁST

I.1 Hlavní výkres (urbanistický návrh)	m 1:1 000
I.2 Návrh rozdělení pozemků	m 1:1 000
I.3A Výkres veřejné infrastruktury – var. A	m 1:1 000
I.3B Výkres veřejné infrastruktury – var. B	m 1:1 000
II.1 Koordinační výkres	m 1:1 000
II.2 Koordinační výkres (ortofoto)	m 1:1 000