

ÚZEMNÍ STUDIE CHLUMĚTÍN LOKALITA RODINNÝCH DOMŮ K ZÁMEČKU

Textová část

Vedoucí architekt: Ing. arch. Martin Zezula

Vypracoval: Ing. Michal Moučka

srpen 2020

TEXTOVÁ ČÁST

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE	3
1 VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ	4
2 CÍLE A ÚČEL ÚZEMNÍ STUDIE.....	4
3 CHARAKTERISTIKA ÚZEMÍ	4
4 URBANISTICKÁ KONCEPCE	4
4.1 Prostorové uspořádání	4
4.2 Architektonické zásady.....	5
4.3 Systém sídelní zeleně	6
5 KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	6
5.1 Koncepce dopravní infrastruktury	6
5.1.1 Místní a účelové komunikace	6
5.1.2 Doprava v klidu.....	6
5.1.3 Nemotorová doprava	6
5.2 Koncepce technické infrastruktury.....	6
5.2.1 Zásobování pitnou vodou	6
5.2.2 Odvádění a čištění odpadních vod	7
5.2.3 Odvádění dešťových vod.....	7
5.2.4 Zásobování energiemi	7
5.2.5 Telekomunikační infrastruktura	8
5.2.6 Veřejné osvětlení.....	8
5.2.7 Nakládání s odpady.....	8
6 KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ.....	8
7 KONCEPCE NAVAZUJÍCÍ KRAJINY	8
8 ZÁBOR ZPF A PUPFL	9
9 KÁCENÍ VZROSTLÉ ZELENĚ	9
10 ETAPIZACE VÝSTAVBY	9
11 SOULAD SE ZADÁNÍM.....	9
SEZNAM VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI.....	11

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

<i>Název akce:</i>	Územní studie Chlumětín lokalita rodinných domů K Zámečku
<i>Zodpovědný projektant:</i>	SANTIS a.s., středisko územního plánování Brněnská 126/38, 591 01 Žďár nad Sázavou
<i>Vedoucí architekt:</i>	Ing. arch. Martin Zezula
<i>Městský inženýr:</i>	Ing. Michal Moučka
<i>Pořizovatel:</i>	Městský úřad Žďár nad Sázavou, Odbor rozvoje a územního plánování Žižkova 227/1, 591 31 Žďár nad Sázavou
<i>Oprávněná osoba pořizovatele:</i>	Ing. Darina Faronová
<i>Objednatel:</i>	Obec Chlumětín Chlumětín 56, 592 02 Svatka
<i>Datum:</i>	srpen 2020

1 VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území je vymezeno zastavitelnou plochou Z7 – plocha bydlení v rodinných domech (BV) a navazující plochou stabilizovaného území, jehož řešení bude sloužit pro případnou změnu ÚP. Pro zásadní část řešeného území, tj. zastavitelnou plochu Z7 předepsal Územní plán Chlumětín prověření a posouzení plochy územní studií. Celková plocha řešeného území je 2,22 ha a skládá se z 1,54 ha zastavitelné plochy Z7 a 0,68 ha plochy přiřazeného území.

2 CÍLE A ÚČEL ÚZEMNÍ STUDIE

Cílem územní studie je stanovení urbanistických a architektonických požadavků na umístění, uspořádání a řešení staveb v souladu s podmínkami využití, které stanovuje platný územní plán (ÚP). Současně je cílem posoudit vhodnost přiřazeného území v severozápadní části lokality, jehož řešení bude sloužit pro případnou změnu ÚP Chlumětín. Snahou studie je zejména specifikace zásad rozvoje lokality s návrhem stavebních pozemků včetně stanovení regulativ a limitů tak, aby byla zajištěna ochrana veřejných zájmů, zvláště přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území.

Účelem územní studie je získání kvalifikovaného podkladu pro rozhodování v území. V přiřazené severozápadní části je záměrem získat základní poznatky o území pro případnou změnu ÚP Chlumětín, která zajistí citlivé doplnění sídla včetně návaznosti na již uvažovaný rozvoj v podobě zastavitelné plochy Z7.

3 CHARAKTERISTIKA ÚZEMÍ

Řešené území se nachází v jihovýchodní části sídla, kde navazuje na zastavěné území a bude tedy vytvářet přechod mezi urbanizovaným územím a volnou krajinou. Lokalita se nachází na jižním směrem svažitých pozemcích a v současnosti slouží zejména pro zemědělské účely. V přiřazeném řešeném území na severozápadě lokality se aktuálně nacházejí neudržované objekty, které jsou uvažovány k demolici, a tedy k revitalizaci plochy pro vytvoření podmínek rodinného bydlení. Při průzkumu současného stavu lokality lze zaznamenat také značný výskyt náletových dřevin, který je daný právě zmíněnou nedostatečnou udržovaností území.

4 URBANISTICKÁ KONCEPCE

Urbanistická koncepce vychází ze stávajícího venkovského charakteru obce a z důrazu na tzv. měkký přechod urbanizovaného území do volné krajiny. Při návrhu byly také respektovány stávající přírodní podmínky. Neméně důležitá byla komplexní koordinace návrhu s respektováním lokálních specifik.

4.1 PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ

Stanovené parametry nové zástavby viz výkres č. 04 – Prostorové uspořádání.

Zastavěnost stavebních pozemků

V ÚP Chlumětín je stanovena pouze nutnost ponechání min. 40 % plošné výměry stavebního pozemku se schopností vsaku dešťových vod.

Část pozemku s přípustnou realizací staveb

Část stavebního pozemku, kterou lze zastavět stavbou hlavní i stavbou plnicí funkce stavby doplňkové ke stavbě hlavní. Nezahrnují se stavby podzemní a oplocení. Mimo tuto plochu lze umisťovat doplňkové stavby pro bydlení za předpokladu, že nevyžadují územní rozhodnutí ani územní souhlas včetně dodržení požadavků na odstupové vzdálenosti a nepřekračují stavební čáru směrem do uličního prostoru.

Stavební čára

Hranice, která vymezuje pozici hlavní stavby. Ta musí být umístěna na stavební čáře a nesmí ji překračovat (výjimku tvoří konstrukce říms, balkónů apod.) ani od ní ustupovat do hloubky pozemku. Stavby doplňkové smí od stavební čáry pouze ustupovat do hloubky pozemku. Účelem stavební čáry je vytvoření prostoru, který umožňuje odstavení vozidel ještě před hlavním stavbou a umístění zeleně směrem do uliční fronty k posílení příznivého vjemu lokality z veřejného prostoru.

Uliční čára

Linie, která definuje hranici mezi soukromými pozemky a veřejným prostranstvím. Vymezuje tedy průběh oplocení s cílem vytvoření jednotné uliční fronty.

Půdorys hlavní stavby

Výrazný obdélníkový půdorys, při větším objemu je možno použít členitější půdorys do L, T, nebo U. Respektovat a navazovat na charakter zástavby daného místa.

Osazení na terén

Stavba bude osazena tak, aby respektovala stávající terén s max. výškou 1.NP 0,6 m nad upraveným terénem. Je nepřípustné na pozemku vytvářet výrazné zemní modelace. Vstupy do staveb budou přímo do úrovně 1.NP.

Výška zástavby

Nová zástavba formou přízemních staveb s obytným podkrovím.

Sklon a tvar střech

Hlavní stavba bude krytá sedlovou střechou ve sklonu 40-45° nasazenou svým okrajem v úrovni stropu přízemí. Přípustná je také střecha polovalbová. Symetrická hřebenová osa bude orientována rovnoběžně s delší stranou stavby. Orientace hřebenů hlavních traktů je závazná.

Vzájemné odstupy staveb

Vzájemné odstupy staveb se budou řídit dle § 25 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Mezi jednotlivými rodinnými domy by neměla být vzdálenost menší než 7 m.

POZNÁMKA: Řešení staveb se bude řídit mimo jiné také Obecnými podmínkami pro výstavbu v CHKO Žďárské vrchy.

4.2 ARCHITEKTONICKÉ ZÁSADY

Architektonické řešení staveb bude inspirováno tradičním venkovským domem. Nepřípustná je výstavba s nestandardním materiálovým a architektonickým provedením (například srubové konstrukce, městské vily apod.). V rámci výstavby tedy budou použity tradiční materiály a zpracování včetně barevného provedení. Charakter staveb musí být řešen vždy s ohledem na celou lokalitu, zejména pak na stavby v bezprostřední blízkosti.

Oplocení jednotlivých pozemků v uličním prostoru se doporučuje provést v co nejvíce jednotném stylu s ohledem na zejména výškové a materiálové řešení. Vhodné je používat přírodní materiály s dodržováním určité transparentnosti oplocení k zajištění žádoucí interakci mezi aktivitami ve veřejném a soukromém prostoru.

4.3 SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ

Systém sídelní zeleně vychází z tradice venkovské zástavby. V řešení lokality bude zeleň určitou formou prezentována jednak soukromými zahradami rodinných domů a také veřejným prostranstvím, přičemž snahou územní studie bylo v maximální možné míře zachovat stávající vzrostlé stromy.

Principem sídelní zeleně je podpora přirozeného splynutí intravilánu s volnou krajinou a zvyšování kompaktnosti obce. Je nutné vyvarovat se nevhodnému užití zeleně, a to například netypických druhů dřevin pro danou lokalitu, nebo jehličnanů v zastavěném území. Cílem je zachování sídelní zeleně s případným obměňováním a doplňováním místně typických dřevin k dosažení různé druhové a věkové skladby. To platí zejména o stávajících vzrostlých stromech, které jsou tvořeny náletovými dřevinami, u nichž by takováto údržba jistě prospěla.

5 KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

5.1 KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

5.1.1 Místní a účelové komunikace

Lokalita bude obsluhována navrženou místní komunikací s šířkou 4,5 m, která vychází z návaznosti a charakteru místních komunikací v obci. V úseku přiřazeného území se při jeho revitalizaci uvažuje s rozšířením stávající nedostačující místní komunikace také na šířku 4,5 m tak, aby došlo k plynulé návaznosti na novou uvažovanou trasu, a tedy k zajištění pohodlí obyvatel s ohledem na dopravní podmínky v lokalitě.

Územní studie zachovává dopravní prostupnost území do volné krajiny pomocí účelových komunikací (polních cest). Nicméně doporučuje jejich údržbu včetně osázení doprovodné zeleně k začlenění do krajiny.

5.1.2 Doprava v klidu

Každá stavba rodinného bydlení s celkovou plochou do 100 m² musí mít na svém pozemku minimálně jedno odstavné stání pro osobní automobil, stavba nad 100 m² pak odstavná stání dvě. Územní studií vymezená stavební čára umožňuje odstavení vozidel ještě před hlavní stavbou případně garážovým stáním.

Návrhem je řešena a plošně vymezena možnost parkovacích stání v rámci veřejného prostranství. Pro ostatní případy je parkování na veřejných prostranstvích nežádoucí.

V lokalitě není přípustné parkování a odstavování motorových vozidel o hmotnosti větší jak 3,5 t.

5.1.3 Nemotorová doprava

Návrh zachovává a posiluje pěší prostupnost území. Na místních komunikacích bude pěší doprava řešena jako součást smíšené dopravy v celém prostoru místní komunikace.

Na lokalitu přímo nenavazují turistické a cyklistické trasy či stezky.

5.2 KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Pro vedení technické infrastruktury jsou navržena dostatečně široká veřejná prostranství. Její řešení dále upřesněno v následujících stupních projektové dokumentace. Při návrhu budou dodrženy požadavky ČSN 73 6005 Prostorové uspořádání sítí technického vybavení a další technické normy a předpisy.

5.2.1 Zásobování pitnou vodou

Zásobování řešené lokality se uvažuje z veřejného vodovodu provozovaného obcí, jehož kapacita je dle správce dostatečná. Pro napojení území je uvažováno rozšíření stávající vodovodní sítě.

Územní studie také řeší problematiku vodovodního přivaděče protínajícího lokalitu a navrhuje jeho přeložení mimo soukromé pozemky.

Tabulka 5.1 Orientační potřeba vody pro novou zástavbu

Počet rodinných domů	12 RD
Orientační počet obyvatel	48 osob
Specifická potřeba vody	120 l/os/den
Průměrná potřeba vody obyvatelstva $Q_p = \text{obyv} \cdot q_{sp}$	5,76 m ³ /den
Maximální denní potřeba vody obyvatelstva $Q_d = Q_p \cdot k_d (1,5)$	8,64 m ³ /den
Maximální hodinová potřeba vody obyvatelstva $Q_h = Q_d \cdot k_h (1,8)$	0,65 m ³ /h

5.2.2 Odvádění a čištění odpadních vod

Obec Chlumětín má pro odvádění odpadních vod vybudovanou jednotnou kanalizaci, která po předčištění v biologických septicích odvádí tyto vody do recipientu. V obci není prozatím vybudována čistírna odpadních vod, nicméně odpadní a dešťové vody i s částí Chlumětínského potoka jsou zaústěny do stabilizačních nádrží pod sídlem. V současné době probíhají přípravy k realizaci záměru dostavby a rekonstrukce kanalizace a novostavby ČOV pro 250 EO.

Pro potřeby lokality navrhuje územní studie rozšíření jednotné kanalizace v potřebných úsecích k navázání na stávající systém. Odpadní vody budou mít charakter splaškových vod z domácností.

Tabulka 5.2 Orientační produkce odpadních vod

Počet rodinných domů	12 RD
Orientační počet obyvatel	48 osob
Specifická produkce odpadních vod q_{sp}	120 l/os/den
Průměrná denní produkce odpadních vod $Q_{24} = \text{obyv} \cdot q_{sp}$	5,76 m ³ /den
Maximální denní produkce odpadních vod $Q_d = Q_{24} \cdot k_d (1,5)$	8,64 m ³ /den
Maximální hodinová potřeba vody obyvatelstva $Q_h = Q_{24} \cdot k_h (1,8)$	0,43 m ³ /h

5.2.3 Odvádění dešťových vod

Dešťové vody budou přednostně zasakovány, využívány a zadržovány v jednotlivých lokalitách staveb. To platí zejména pro dešťové vody na parcelách.

Dešťové vody ze zpevněné plochy komunikace je možné zasakovat v přilehlém zasakovacím (případně sběrném) příkopu s filtrační vrstvou kameniva a drenáží s následným bezpečnostním přepadem do recipientu. Alternativou je použití jednotné kanalizace.

5.2.4 Zásobování energiemi

Zásobování elektrickou energií

Lokalita bude zásobena elektrickou energií pomocí navrženého podzemního vedení NN navazujícího na stávající systém.

Tabulka 5.3 Orientační příkon lokality

Počet rodinných domů	12 RD
Přibližný odpovídající příkon 1 RD	13,8 kW

Celkový příkon	165,6 kW
----------------	----------

Zásobování plynem

Napojení bude provedeno na stávající rozvody v obci. Využití zemního plynu se předpokládá pro vytápění, ohřev teplé vody a vaření.

Tabulka 5.4 Orientační potřeba plynu

Počet rodinných domů	12 RD
Orientační roční potřeba pro RD	15 000 kWh
Orientační roční potřeba	180 000 kWh
Orientační roční potřeba	17 062 m ³ /rok

5.2.5 Telekomunikační infrastruktura

V navrženém veřejném prostranství je dostatek prostoru pro případný rozvoj telekomunikační sítě v obci.

5.2.6 Veřejné osvětlení

Veřejné osvětlení není prozatím územní studií řešeno. Předpokládá se, že bude provedeno výhledově až po začlenění lokality do zastavěného území obce plánovanou zástavbou. Veřejný prostor má dostatečnou šíři pro případné osazení stožárů veřejného osvětlení včetně navazujícího technického vybavení.

5.2.7 Nakládání s odpady

V řešené lokalitě se bude nacházet odpad komunální v rámci jednotlivých pozemků rodinných domů. Územní studie také vymezuje plochu pro kontejnery na tříděné pevné odpady. Na této ploše se doporučuje provedení přístřešku z přírodních materiálů, který bude zdvořilý k okolní zástavbě a krajině.

6 KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Veřejné prostranství je navrženo v šířce 11 m. To je v souladu s požadavky § 22 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., která pro veřejné prostranství s pozemní komunikací zpřístupňující pozemek rodinného domu stanovuje minimální šířku 8 m. Nedílnou součástí veřejného prostoru bude sídelní zeleň.

Územní studie je v souladu s požadavkem § 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., a to vzhledem k velikosti řešeného území jako celku v ploše 2,22 ha, ve kterém je navrženo přibližně 6 260 m² veřejné zeleně. V rámci veřejné zeleně zároveň studie vymezuje dva uchopitelnější veřejné prostory s klidovou a pobytovou funkcí o celkové ploše cca 1500 m², jejichž vzhled může být utvářen během samotné výstavby, ale i během života v lokalitě za účasti místních obyvatel.

7 KONCEPCE NAVAZUJÍCÍ KRAJINY

Při zpracovávání územní studie byl také kladen důraz na návaznost zastavěného území do volné krajiny. Záměrem bylo zachovat a posílit prostupnost území. S ohledem na hospodářské účely a hlavně k posílení stability krajiny je výhledově žádoucí provést úpravu navazujících účelových komunikací (polních cest) včetně vysazení doprovodné zeleně, která má estetickou a ekostabilizující funkci.

8 ZÁBOR ZPF A PUPFL

Zábor ZPF je u vymezené zastavitelné plochy řešen již v ÚP Chlumětín, kde zábor představují pozemky s III. až V. třídou ochrany zemědělského půdního fondu. Přiřazené řešené území nad rámec vymezeného zastavitelného území Z7 rozšíří zábor půdního fondu s IV. třídou ochrany.

Navržené řešení se nedotýká pozemků určených k plnění funkce lesa.

9 KÁCENÍ VZROSTLÉ ZELENĚ

Snahou územní studie bylo v co největší míře zachovat stávající vzrostlou zeleň. Nicméně další navazující fáze se bez kácení vzrostlých dřevin neobejde. Především se ale jedná o stávající neudržované plochy s převládajícími náletovými dřevinami, jejichž kácení či prořezávku lze spojit s údržbou, obměnou a doplňováním dřevin k zajištění pestré druhové a věkové skladby za použití místně typických druhů. U ostatních stromů návrh počítá s jejich zapojením do lokality, nicméně i zde je vhodné plánovat údržbu.

10 ETAPIZACE VÝSTAVBY

Územní plán obce Chlumětín zařadil zastavitelnou plochu Z7 do druhého pořadí změn a stanovil, že do druhého pořadí lze vstoupit až po naplnění 75 % zastavitelných ploch s určením prvního pořadí změn (Z1, Z2, Z3, Z4 a Z15).

Územní studie přímo nestanovuje etapizaci výstavby. Nicméně po schválení bude územní studie v zastavitelné ploše Z7 okamžitě sloužit jako podklad pro rozhodování v území. V přiřazeném území nad rámec zastavitelné plochy bude muset nejdříve proběhnout změna územního plánu a zároveň se jedná o prostor, v jehož části budou muset být provedeny mimo jiné také demolice stávajících staveb včetně řešení majetkoprávních vztahů.

11 SOULAD SE ZADÁNÍM

Podmínky a požadavky uplatněné v zadání územní studie byly splněny. Územní studie stanovuje zásady rozvoje lokality tak, aby došlo k přirozenému absorbování nové zástavby stávající okolní zástavbou a navazující volnou krajinou.

Požadavky zadání územní studie

- Respektovat podmínky využití zastavitelné plochy Z7 dle ÚP.
 - Zástavba akceptuje koncepci stávajícího navazujícího zastavění rodinnými domy s pozemky o velikosti 1000-1200 m².
 - V maximální možné míře byla snahou zachovat stávající vzrostlé stromy v severozápadním okraji plochy Z7.
 - V lokalitě byla řešena problematika vodovodního přivaděče protínajícího plochu.
 - Dopravní obsluha je navázána na přílehlá veřejná prostranství.
 - Územní studie je také v souladu s podmínkami využití plochy bydlení v rodinných domech – venkovské (BV).
- Podmínky pro zastavitelnou plochu Z7 byly uplatněny také pro přiřazené řešené území, jehož poznatky budou sloužit pro případnou změnu územního plánu.
- Zástavba je orientována takovým způsobem, aby do volné krajiny směřovala vždy nezastavěná část budoucího stavebního pozemku.
- Územní studií byly také akceptovány požadavky na řešení dopravní infrastruktury, zejména pak na odstavná a parkovací stání.
- Návrh vymezuje koncepční řešení technické infrastruktury včetně odhadu potřebných základních kapacit.

- V rámci sídelní zeleně, jakožto důležitého prvku celého území, je směrně stanoven plán její údržby s preferováním autochtonních druhů.

SEZNAM VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI

01	Výkres širších vztahů	--
02	Ideový návrh	1:1000
03	Hlavní výkres	1:1000
04	Prostorové uspořádání	1:1000
05	Koncepce dopravní a technické infrastruktury	1:1000
06	Vizualizace lokality	--