

Ú Z E M N Í S T U D I E

V Y U Ž I T Í Ú Z E M Í U B Y T O V É H O  
D O M U H E R Á L E C č . p . 4 3 9

---

Místo stavby	:	k.ú. Český Herálec	
Pořizovatel	:	Městský úřad Žďár nad Sázavou, odbor rozvoje a územního plánování Žižkova 227/1, 591 31 Žďár nad Sázavou	
Zpracovatel	:	Ing. arch. Jan Psota, <b>Studio P</b> , Nádražní 52, 591 01 Žďár nad Sázavou	
Hlavní projektant	:	Ing. arch. Jan Psota	
Vypracoval	:	Pavel Ondráček	
Datum	:	září 2011	Zakázkové číslo : D/VI/11

**OBSAH DOKUMENTACE :****TEXTOVÁ ČÁST**

1. Základní identifikační údaje
2. Vymezení území
3. Cíle a účel ÚS
4. Stávající stav
5. Průzkumy a měření se závěry
6. Splnění podmínek a požadavků zadání ÚS
7. Urbanisticko-architektonická koncepce
  - 7.1. Urbanistická koncepce
  - 7.2. Navržené regulační prvky
  - 7.3. Architektonické zásady
  - 7.4. Vnější úpravy staveb a oplocení
8. Koncepce dopravního řešení
9. Koncepce návrhu technické infrastruktury
10. Odpadové hospodářství
11. Zabezpečení z hlediska civilní ochrany, zájmy MO ČR
12. Soulad s vyhláškou č. 398/2009 Sb.
13. Pořadí výstavby
14. Zábor ZPF a PUPFL
15. Vzrůstná zeleň

**GRAFICKÁ ČÁST**

01	ŠIRŠÍ VZTAHY	1:2 000
02	URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ	1:500
03	SITUACE, REGULAČNÍ PRVKY	1:500
04	ARCHITEKTONICKÉ ŘEŠENÍ PŘÍSTŘEŠKŮ - půdorys, řez	1:100
05	ARCHITEKTONICKÉ ŘEŠENÍ PŘÍSTŘEŠKŮ - pohledy	1:100

## Přílohy :

- Obecné podmínky pro výstavbu v CHKO Žďárské vrchy
- CHKO Žďárské vrchy - záznam z konzultace dne 3.10.2011

## 1. Základní identifikační údaje

Název akce:	Územní studie VYUŽITÍ ÚZEMÍ U BYTOVÉHO DOMU HERÁLEC č.p. 439
Místo:	k.ú. Český Herálec
Zadavatel:	Obec Herálec, Herálec 80, 592 01 Herálec pod Žákovou Horou
Pořizovatel:	Městský úřad Žďár nad Sázavou, odbor rozvoje a územního plánování Žižkova 227/1, 591 31 Žďár nad Sázavou
Zhotovitel:	Ing. arch. Jan Psota, STUDIO P Žďár nad Sázavou, Nádražní 52
Datum:	září 2011

## 2. Vymezení území

Řešené území je vymezeno zadavatelem na parcelu 485/14 v k.ú. Český Herálec.

## 3. Cíle a účel ÚS

Hlavním cílem ÚS je prověřit možnosti využití vymezeného území v okolí stávajícího bytového domu dle potřeb zadavatele ÚS. Hlavními potřebami je vymezit plochy určené pro soukromou zeleň s možností výstavby drobných staveb do 25 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a drobných prvků zahradní architektury a dále vyřešení dopravní obslužnosti bytového domu a potřeb dopravy v klidu.

Účelem územní studie je získání kvalifikovaného podkladu pro rozhodování v území a pro navazující úpravu tohoto území.

Územní studie je zpracována jako územně plánovací podklad pro rozhodování v území podle § 30 zák. č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“).

## 4. Stávající stav

Území vymezené pro řešené území se nachází uvnitř sídla. Jedná se o okolí bytového domu vzniklého přestavbou původní mateřské školy. Okolí je tvořeno převážně travnatými plochami s roztroušenou soliterní výsadbou zeleně. Při severní straně řešeného území jsou již vymezeny 4 soukromé pozemky majitelů bytů s vybudovanými stavbami sloužícími k oddychu a rekreaci. Východní strana je vymezena hranou svahu ke stávající místní komunikaci, východní strana je lemována hradbou vzrostlé zeleně a je vymezena elektrickým vedením VN s příslušným ochranným pásmem. Jižní stranu území pak vymezuje stávající místní komunikace, která zajišťuje dopravní obslužnost jak bytového domu tak hospodářské části školní budovy.

Na řešeném území se nenachází žádné kulturní památky zapsané v ústředním seznamu kulturních památek ČR ani památky místního významu. V případě realizace staveb pro stavebníky vyplývá zákonná oznamovací povinnost podle § 22 odst. 2 a §23 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů a povinnost umožnit provedení záchranného archeologického výzkumu.

## 5. Průzkumy a měření

Na řešeném území nebyly prováděny žádné průzkumy. Dle charakteru a rozsahu projektovaných staveb je třeba při dalších projektových pracích provést hydrogeologický průzkum k posouzení vsakovacích poměrů podloží pro zasakování dešťových vod ze střech, zpevněných ploch a komunikací, posouzení IG poměrů pro zakládání staveb a komunikací a posouzení těžitelnosti hornin.

K případnému zpracování další dokumentace bude nutné geodetické zaměření prostoru pro výstavbu s polohopisem a výškopisem a zákresem všech podzemních a nadzemních inženýrských sítí a průmětem katastrální mapy.

## 6. Splnění podmínek a požadavků zadání ÚS

Podmínky a požadavky zadání ÚS z září 2011 předaného zpracovateli územní studie byly splněny.

## 7. Urbanisticko architektonická koncepce

### 7.1. Urbanistická koncepce

Urbanistická koncepce uvažuje se zachování společného veřejného prostoru v okolí bytové domu s využitím pro dopravní obslužnost a vzrůstnou zeleň, která je nedílnou součástí koncepce řešení.

V návaznosti na stávající soukromé pozemky pak vymezuje plochy soukromé zeleně, na kterých je umožněna výstavba drobných staveb do 25 m<sup>2</sup> (zahradní domky) a staveb drobné zahradní architektury. Index zastavění na těchto parcelách bude odpovídat rozsahu zastavění na stávajících parcelách. Neuvažuje se umisťováním staveb větších jak 25 m<sup>2</sup>. Navržené stavby budou přízemní nepodsklepené.

Pro řešení dopravy v klidu ÚS vymezuje dostatečný počet odstavných stání, kdy 8 stání pro majitele bytů je navrženo jako krytá stání, řešená formou jednoduchého přístřešku. Odstavná stání návštěv jsou pak navržena bez přístřešků. Pro obsluhu samotného bytového domu a okolního prostoru je navržena místní komunikace navazující na síť pěších chodníků.

Urbanistická koncepce ctí ochranné pásmo el. vedení VN a vymezuje v něm nezastavitelnou plochu.

### 7.2. Navržené regulační prvky

Stavební čára – vymezuje polohu výstavby hlavního objemu objektu. Před tuto čáru směřjí v přiměřeném rozsahu a tvaru vystupovat konstrukce říms, balkonů, arkýřů, rizalitů apod. Stavební čára je zde určena pro přístřešky nad odstavným stání pro osobní vozy. Čára je vymezena rovnoběžně s jižní stěnou stávajícího bytového domu. Stavební čára je navržena ve vzdálenosti 2 m severně od této stěny směrem do hloubi pozemku.

Nezastavitelná část stavebního pozemku – část stavebního pozemku vymezená v OP el. vedení VN, na které nelze umisťovat stavby. Nezahrnuje oplocení. Činnosti v této části pozemku musí odpovídat podmínkám daným pro OP el. vedení VN správcem sítě.

Odstupy

Odstupy navržených staveb – vzájemné odstupy staveb se řídí ustanovením § 25, vyhl. č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využití území v platném znění

Výška zástavby - navržené stavby budou o 1 nadzemním podlaží, nepodsklepené. Úroveň podlahy 1 nadzemního podlaží se uvažuje max. 0,5 m od upraveného terénu, výška hřebene stavby max. 4,5m nad upraveným terénem.

Sklon a tvar střechy - střechy navržených staveb budou sedlové s hřebenem blízkým symetrii objektů, sklon střechy cca 15°.

### 7.3. Architektonické zásady

Architektonické řešení umisťovaných staveb vychází z řešení stávajícího bytového domu a okolních staveb. Stavby budou navrženy s v souladu s Obecnými podmínkami pro výstavbu v CHKO Žďárské vrchy (viz. přílohy ÚS).

### 7.4. Provozně dispoziční a stavebně technické řešení objektů

Provozně dispoziční a stavebně technické řešení je navrženo pro konstrukci přístřešků odstavných stání. Pro drobné stavby na pozemcích soukromé zeleně není předepsáno.

Přístřešky nad odstavným stáním jsou uvažovány jako lehká dřevěná konstrukce s částečným uzavřením zadní a boční stěny. Stěny se uvažují rovněž dřevěné ze svislých dřevěných palubek. Přístřešky v žádném případě nesmí vyznít jako uzavřená garáž osazená vraty. Důležitá je vzdušnost a lehkost přístřešku. Střecha je navržena sedlová o mírném sklonu cca 15°, prostor krovu zůstává otevřený.

Zpevněné plochy řešit materiálově a konstrukčně tak, aby dešťové vody byly v maximální možné míře uváděny do vsaků na řešených pozemcích.

Technické řešení může být při dodržení zásad daných územní studií, upraveno v dalších stupních projektové dokumentace.

#### 7.5. Vnější úpravy staveb a oplocení

Bude užito tradičních materiálů a zpracování, včetně barevnosti, případně materiálů, které jsou jim blízké. Barevnost objektů vždy řešit v návaznosti na sousední objekty.

Oplocení parcel soukromé zeleně se doporučuje řešit využitím živých plotů. V případě použití jiných plotů (dřevěné, drátěné) jejich výška nepřekročí 1,2m.

### 8. **Koncepce dopravního řešení**

Pro dopravní obslužnost řešeného území je využívána stávající místní komunikace na kterou se nově napojuje navržená místní komunikace pro přímou obsluhu bytového domu a přilehlých prostor. Na této komunikaci je navržen prostor pro odstavná stání návštěv v bytovém domě. Jedná se o 4 volná odstavná stání pro osobní automobily.

Odstavná stání pro majitele bytů jsou navržena jako krytá venkovní stání. Stání jsou rozdělena do dvou bloků po 4 stání pro osobní automobily. Celkem tedy 8. stání. Každý z bloků je umístěn po jedné straně bytového domu a vjezdy jsou řešeny přímo na stávající komunikaci. Každá 4 stání jsou kryta jednoduchým přístřeškem. Nejedná se o stavbu uzavřených garáží! Vjezd na krytá stání je navržen ze stávající komunikace, kdy před odstavným stáním je navržen dostatečný prostor pro vytvoření nájezdové rampy k vyrovnání výškového rozdílu.

V územní studii je navržena koncepce pěších cest ve veřejném prostoru kolem bytového domu. V řešení je uvažováno zejména a s chodníkem kolem navržených i stávajících soukromých pozemků majitelů bytů a chodníky od odstavných stání ke vstupům do bytového domu. Toto řešení je směrné a je třeba brát v úvahu skutečné trasy pěšího pohybu obyvatel v tomto prostoru.

V územní studii se neuvažuje s budováním odstavných stání pro vozidla těžší 3,5 t.

Při návrhu místních komunikací je třeba vycházet z ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací. Řešení komunikací, jejich šířkové, výškové a směrové uspořádání, bude řešeno v dalších stupních projektové dokumentace.

### 9. **Koncepce návrhu technické infrastruktury**

V územní studii není řešena problematika inženýrských sítí, která bude řešena v dalších stupních projektové dokumentace.

Předpokládá se, že stavby na pozemcích soukromé zeleně budou bez inženýrských sítí, dešťové vody budou vsakovány na dotčeném pozemku.

Pro přístřešky odstavného lze uvažovat s potřebou přívodu elektřiny pro osvětlení prostor. S ostatními sítěmi se neuvažuje.

### 10. **Odpadové hospodářství**

Odpadové hospodářství není předmětem této studie. Navrhovaným provozem se nepředpokládá vznik odpadů. Při realizaci stavby musí být se stavebním odpadem nakládáno dle platných předpisů.

### **11. Zabezpečení z hlediska civilní ochrany, zájmy MO ČR**

Návrhem ÚS ani jeho důsledky nebudou dotčeny nemovitosti ve vlastnictví MO ČR. ÚS respektuje parametry příslušné kategorie komunikací (silnic) a ochranná pásma stávajícího i plánovaného dopravního systému. V lokalitě se nenachází vojenské inženýrské sítě.

Lokalita bude zásobována požární vodou z veřejného vodovodního řádu s osazením potřebného množství požárních hydrantů. Příjezd požárních vozidel je zajištěn po místních komunikacích.

### **12. Soulad s vyhláškou č. 398/2009 Sb.**

Při zpracování dalších stupňů projektové dokumentace musí být dodrženy požadavky vyhlášky č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících užívání staveb v platném znění.

Zejména je třeba dbát na splnění podmínek části řešící přístupy do staveb, přístupnost komunikací a veřejných ploch a přílohy č. 1 této vyhlášky.

### **13. Pořadí výstavby**

Pořadí výstavby není vzhledem k rozsahu a charakteru zástavby navrhováno.

### **14. Zábor ZPF a PUPFL**

Rozsah staveb se nachází na parcelách v kultuře ostatní plocha. Nedojde tedy k záboru ZPF.

### **15. Vzdurná zeleň**

Vzdurná zeleň bude důležitým estetickým prvkem v urbanistickém řešení dané lokality. Vzdurná zeleň je navržena zejména na veřejných prostorech v okolí domu. Využity by měli být původní dřeviny odpovídající dané lokalizaci. Řešení vzdurné zeleně na veřejném prostoru řešit samostatným projektem sadových úprav.

Poznámka :

*Podrobnost a přesnost vypracované studie odpovídá přesnosti poskytnutých podkladů!*

Žďár nad Sázavou, září 2011

Vypracoval : Pavel Ondráček

## **TEXTOVÁ ČÁST**

## **GRAFICKÁ ČÁST**



## **PŘÍLOHY**