

ÚZEMNÍ STUDIE

OBYTNÝ SOUBOR RODINNÝCH DOMŮ POLNIČKA

Název akce	:	Obytný soubor rodinných domů Polnička
Místo	:	k.ú. Polnička
Investor	:	Obec Polnička
Pořizovatel	:	Městský úřad Žďár nad Sázavou, odbor rozvoje a územního plánování
Gen. projektant	:	SANTIŠ a.s., Brněnská 126/38, 591 01 Žďár nad Sázavou
Stupeň	:	Územní studie
Vedoucí architekt	:	Ing. arch. Martin Zezula
Vypracoval	:	Michal Moučka
Datum	:	říjen 2018

OBSAH

1.	ZÁKLADNÍ IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE	3
2.	VYMEZENÍ ÚZEMÍ.....	3
3.	CÍLE A ÚČEL ÚZEMNÍ STUDIE.....	3
4.	PŘÍRODNÍ PODMÍNKY	3
5.	KULTURNÍ HODNOTY	4
6.	SPLNĚNÍ PODMÍNEK A POŽADAVKŮ ZADÁNÍ ÚS	4
7.	URBANISTICKO - ARCHITEKTONICKÁ KONCEPCE.....	4
7.1.	Urbanistická koncepce	4
7.2.	Navržené regulační prvky.....	4
7.3.	Architektonické zásady.....	5
7.4.	Provozně dispoziční a stavebně technické řešení objektů.....	5
7.5.	Vnější úpravy staveb a oplocení.....	5
8.	VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ	5
9.	KONCEPCE DOPRAVNÍHO ŘEŠENÍ	6
9.1.	Automobilová doprava.....	6
9.2.	Doprava v klidu	6
9.3.	Pěší doprava	6
10.	KONCEPCE NÁVRHU TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	6
10.1.	Zásobování pitnou vodou	6
10.2.	Odkanalizování	7
10.3.	Zásobování zemním plynem.....	7
10.4.	Zásobování elektrickou energií	8
10.5.	Napojení na veřejná elektronická vedení a sítě.....	8
10.6.	Veřejné osvětlení.....	8
11.	SILNIČNÍ OCHRANNÉ PÁSMO	8
12.	ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ	8
13.	CIVILNÍ OCHRANA, ZÁJMY MO ČR	8
14.	OCHRANA PŘED POVODNĚMI	8
15.	ZÁBOR ZPF A PUPFL.....	9
	SEZNAM GRAFICKÝCH PŘÍLOH.....	10
	SEZNAM PŘÍLOH.....	10

1. ZÁKLADNÍ IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název akce:	Územní studie obytného souboru rodinných domů Polnička
Místo:	k.ú. Polnička
Investor:	Obec Polnička
Pořizovatel:	Městský úřad Žďár nad Sázavou, odbor rozvoje a územního plánování
Gen. projektant:	SANTIS a.s., Brněnská 126/38, 591 01 Žďár nad Sázavou
Vedoucí architekt:	Ing. arch. Martin Zezula
Vypracoval:	Michal Moučka
Datum:	říjen 2018

2. VYMEZENÍ ÚZEMÍ

Územní studií je řešena zastavitelná plocha Z20, která je vymezena v platném územním plánu Polnička jako plocha bydlení v rodinných domech – venkovské bydlení. Plocha řešeného území je 1,38 ha. Tato část slouží pro rozhodování v území.

Územní studie dále vymezuje území, které bude podkladem pro návrh na změnu územního plánu. Důvodem je požadavek CHKO Žďárské vrchy na přechod zástavby do volné krajiny. Uvedené území navazuje na zastavitelnou plochu Z20 v rozsahu ochranného pásma vysokého napětí a bude mít funkci sídelní zeleně.

Obě území budou po změně územního plánu zahrnuty do zastavěného území obce.

3. CÍLE A ÚČEL ÚZEMNÍ STUDIE

Zásadním cílem územní studie je prověřit možnosti využití zastavitelné plochy Z20 v souladu s požadavky platného ÚP Polnička.

Účelem územní studie je získání kvalifikovaného podkladu pro rozhodování v území podle § 30 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

4. PŘÍRODNÍ PODMÍNKY

Lokalita je situována v severozápadní části sídla a svou jihovýchodní stranou navazuje na zastavěný území. Východně lokalitu lemuje silnice II/350, zbytek lokality navazuje na volnou zemědělsky obdělávanou krajinu. Lokalitu rozděluje procházející místní komunikace. Řešená plocha se nachází na rovinatém terénu v nadmořské výšce v rozmezí cca 606 až 609 m.n.m.

Území lokality je v současnosti převážně zemědělsky využíváno v kulturách trvalý travní porost a orná půda.

Pozemky lokality se nachází na půdách BPEJ 83421, které jsou zařazeny do I. třídy ochrany ZPF, a BPEJ 85001, které patří do III. třídy ochrany ZPF.

Celá lokalita leží v Chráněné krajinné oblasti Žďárské vrchy a dále se na lokalitě nenachází žádné další chráněné území, žádná evropsky významná lokalita ani významný nebo registrovaný krajinný prvek či památný strom.

5. KULTURNÍ HODNOTY

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.

6. SPLNĚNÍ PODMÍNEK A POŽADAVKŮ ZADÁNÍ ÚS

Podmínky a požadavky zadání územní studie vyplývající z územního plánu a předané pořizovatelem zpracovateli z května 2018 byly splněny. Jedná se především o:

- Zástavba rodinnými domy o velikosti stavebního pozemku 700 – 1 200 m². KZ 0,50 – 0,65.
- Výška zástavby 1 – 2 nadzemní podlaží. Charakter zástavby souvislý, kdy stavby rodinných domů budou soudobého výrazu inspirované tradicí venkovského domu.
- Akceptovat vodovodní řad při místní komunikaci, respektovat ochranné pásmo vzdušného el. vedení VN 22 kV.
- Zohlednit telekomunikační zemní kabel.
- Dopravní obsluha – prodloužení místní komunikace.

7. URBANISTICKO - ARCHITEKTONICKÁ KONCEPCE

7.1. Urbanistická koncepce

Urbanistická koncepce vychází ze stávajícího způsobu zastavění obce a přírodních podmínek daného území. Ve studii jsou vymezeny a respektovány obecné podmínky pro výstavbu stanovené CHKO Žďárské vrchy.

Lokalita je obsluhována stávající místní komunikací. Územní studie řeší úpravu úseku stávající místní komunikace i s jejím napojením na silnici II/350. Podmínkou úpravy je demontáž stávajícího nadzemního vedení NN v nezbytném rozsahu pro provedení úpravy místní komunikace. Pro celou lokalitu bude zřízeno nové podzemní vedení NN, které bude následně napojeno na stávající síť nadzemního vedení NN provozovaného v obci.

Veřejná prostranství kolem místních komunikací jsou určena pro zeleň a vstupy do rodinných domů. Dále fungují jako koridor pro inženýrské sítě.

Zástavba rodinných domů je limitována uliční čarou tak, aby vytvářela ucelený uliční prostor. Společně s veřejnými prostranstvími pak vytváří harmonický celek.

7.2. Navržené regulační prvky

- Půdorys hlavní stavby – navazovat na urbanistickou strukturu daného místa. Především volit výraznější obdélníkový půdorys. Při větším objemu hlavní stavby je možné použít členitější půdorys L, T nebo U.
- Uliční čára - linie, která vymezuje pozici hlavního stavebního objektu a hranu oplocení mezi jednotlivými rodinnými domy. Hlavní stavební objekt nesmí tuto čáru překročit a ani od ní ustoupit (výjimku tvoří konstrukce říms, balkonů, apod.). Uliční čára zároveň vytváří polosoukromý prostor, který umožňuje umístění zeleně a odstavování osobních automobilů před hlavním stavebním objektem.
- Nezastavitelná část stavebního pozemku - část stavebního pozemku, kterou lze zastavět pouze doplňkovými stavbami pro bydlení (sklady zahradního nářadí, pergoly, skleníky apod.), které nevyžadují územní rozhodnutí ani územní souhlas dle § 79 odst. 2 zákona

č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a jejichž umístění splňuje požadavky na odstupové vzdálenosti.

To neplatí v prostoru polosoukromých zahrad před uliční čarou. V tomto prostoru nejsou stavby přípustné.

- Výška zástavby - rodinné domy budou o jednom nadzemním podlaží s možným využitím podkroví. Úroveň hlavního nadzemního podlaží se uvažuje max. 0,6 m od úrovně upraveného terénu. Výška hřebene stavby max. 9,5 m nad upraveným terénem.
- Sklon a tvar střechy - rodinné domy budou kryté sedlovou střechou ve sklonu 40 - 45°, nasazenou svým okrajem v úrovni stropu přízemí. Přípustná je také polovalbová střecha.
- Vstupy do objektů - budou orientovány přímo do úrovně 1NP, neuvažuje se s budováním sjezdů do suterénu.

Při navrhování jednotlivých staveb je nutné dodržet Obecné podmínky pro výstavbu v CHKO Žďárské vrchy.

7.3. Architektonické zásady

Architektonické řešení staveb bude inspirováno tradičním venkovským domem (obdélníkový půdorys, sedlová střecha či polovalbová střecha). Stavby budou navrženy v souladu s Obecnými podmínkami pro výstavbu v CHKO Žďárské vrchy.

Na stavby nebude pohlíženo individuálně, ale jako na jednotlivé součásti tohoto obytného souboru.

7.4. Provozně dispoziční a stavebně technické řešení objektů

Stavebně technické řešení staveb rodinných domů bude určeno jednotlivými projekty rodinných domů. V územní studii není řešeno. Návrhy případných opatření před negativními dopady hluku ze silniční dopavy na území při silnici II/350 bude předmětem řešení konkrétních rodinných domů v následné projektové dokumentaci staveb.

7.5. Vnější úpravy staveb a oplocení

Bude užito tradičních materiálů a zpracování, včetně barevného provedení. Omítky budou světlých barev. Barevnost objektů vždy řešit s ohledem na celou lokalitu, zejména pak na sousední budovy.

Oplocení parcel v uličním prostoru se doporučuje provést v jednotném stylu – materiálové, výškové, popřípadě i barevné řešení. Oplocení mezi jednotlivými parcelami a oplocení zadních částí parcel může být různé. Pro oplocení mezi zahradami a volnou krajinou je vhodné využít volně rostoucí zelené ploty. V kontaktu s volnou krajinou jsou nevyhovující plně neprůhledné ploty.

8. VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Šířka veřejného prostranství je navržena 12 m. To odpovídá požadavkům § 22 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů. Minimální šířka veřejného prostranství je zde stanovena na 8 m. Nedílnou součástí veřejných prostranství jsou travnaté plochy a zeleň.

Výměra řešeného území nepřesahuje 2 ha, proto není potřeba řešit související plocha veřejného prostranství ve smyslu § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.

9. KONCEPCE DOPRAVNÍHO ŘEŠENÍ

9.1. Automobilová doprava

Lokalita je obsluhována stávající místní komunikací s napojením na silnici II/350. Územní studie řeší úpravu úseku stávající místní komunikace s podmínkou demontáže stávajícího nadzemního venkovního vedení NN podél komunikace v nezbytném rozsahu. Pro celou lokalitu se uvažuje zřízení nového podzemního vedení NN.

Navržená úprava místní komunikace uvažuje s funkční třídou D1 se smíšeným provozem pěší a motorové dopravy, návrhová rychlost je 30 km/h. Řešení komunikace může být upravováno v dalších stupních projektové dokumentace.

Při návrhu místních komunikací je potřeba vycházet z ČSN 73 6110 a zohlednit požadavky vyhlášky č. 398/2009 Sb. o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb. Křížovatky napojení budou řešeny v souladu s ČSN 73 6102.

9.2. Doprava v klidu

Rodinné domy budou mít minimálně 1 až 2 garážová stání pro osobní automobil na vlastním pozemku a dále minimálně 1 odstavné stání na vlastním pozemku (například v prostoru před oplocením). Návštěvníci obytného souboru mohou využívat podélné parkování při místní komunikaci.

Na území, které je řešeno územní studií, není přípustné parkování ani odstavování motorových vozidel o hmotnosti větší jak 3,5 t.

9.3. Pěší doprava

Pěší doprava je řešena jako složka smíšené dopravy na místní komunikaci funkční skupiny D.

10. KONCEPCE NÁVRHU TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Pro vedení technické infrastruktury a napojení jednotlivých stavebních pozemků jsou navržena dostatečně široká veřejná prostranství.

Řešení sítě technické infrastruktury v lokalitě bude 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. Vedení inženýrských sítí jsou navržena zemí. S vedením nadzemním se neuvažuje.

10.1. Zásobování pitnou vodou

Zásobování řešené lokality se uvažuje z veřejného vodovodu provozovaného obcí Polnička, jehož kapacita je dostatečná k zásobování lokality. V lokalitě nebude voda využívána k technologickým účelům.

Napojení se uvažuje na lokalitu Cihelník z důvodu tlakových poměrů. U napojení lokality bude zapotřebí řešit koordinaci navržené trasy vodovodu a procházejícího VN se stávající trafostanicí.

Orientační potřeba vody pro výstavbu:

Počet rodinných domů	13 RD
Orientační počet obyvatel	46 obyvatel
Specifická potřeba vody	125 l/os·den

Průměrná potřeba vody	$Q_p = 46 \cdot 125 = 5\,750 \text{ l/den}$
Maximální denní potřeba vody	$Q_d = Q_p \cdot k_d$ $k_d = 1,5$ (koeficient denní nerovnoměrnosti) $Q_d = 8\,625 \text{ l/den}$
Maximální hodinová potřeba vody	$Q_h = Q_d \cdot k_h$ $k_h = 1,8$ (koeficient hodinové nerovnoměrnosti) $Q_h = 647 \text{ l/h}$

Obytný soubor bude zásoben požární vodou z místního vodovodu osazeného potřebným množstvím požárních hydrantů. To bude řešeno v dalších stupních projektové dokumentace. Hydranty, jako vnější odběrná místa, budou řešeny v souladu s přílohou č. 1 vyhlášky č. 23/2008 Sb., která stanovuje technické podmínky normou ČSN 73 0873 PB S - Zásobování požární vodou.

10.2. Odkanalizování

Obec Polnička má v současnosti oddílnou kanalizaci dešťovou a splaškovou. Splaškové vody jsou odváděny na ČOV Žďár nad Sázavou. Územní studie navrhuje v řešené lokalitě napojení na stávající síť splaškové kanalizace.

Dešťové vody se navrhuje v co největší míře zasakovat. To platí zejména pro dešťové vody na jednotlivých parcelách, kde je vhodné budovat zásobníky na dešťovou vodu a poté ji zpětně využívat například na zavlažování.

Dešťové vody z komunikace budou svedeny do zasakovacího rigolu. V rigolu bude osazeno drenážní potrubí. Na potrubí budou osazeny plastové revizní šachty. Systém bude obsahovat bezpečnostní přepad, který bude napojený na dešťovou kanalizaci. Zasakovací rigol bude řešen v dalších stupních projektové dokumentace.

Orientační množství splaškových vod:

Orientační počet obyvatel	46 obyvatel
Specifická produkce odpadních vod	125 l/os·den
Průměrný denní přítok	$Q_{24} = 46 \cdot 125 = 5\,750 \text{ l/den}$
Maximální denní přítok	$Q_d = Q_p \cdot k_d$ $k_d = 1,5$ (koeficient denní nerovnoměrnosti) $Q_d = 8\,625 \text{ l/den}$
Maximální hodinový přítok	$Q_h = Q_d \cdot k_h$ $k_h = 6,8$ (koeficient hodinové nerovnoměrnosti) $Q_h = 2,44 \text{ m}^3/\text{h}$

Orientační množství dešťových vod:

$Q_{\text{dešť}} = A \cdot i \cdot \varphi$	A	plocha v ha
	i	intenzita deště v l/s·ha
	φ	odtokový součinitel

$$Q_{\text{dešť}} = 0,32 \cdot 158 \cdot 0,9 + 1,08 \cdot 158 \cdot 0,1 = 63 \text{ l/s}$$

10.3. Zásobování zemním plynem

Zásobování rodinných domů zemním plynem se uvažuje pro vytápění, ohřev TV a vaření. Napojení bude provedeno na stávající rozvody v obci.

Orientační bilance spotřeby plynu:

Počet rodinných domů	13 RD
Celková bilance	$13 \cdot 3,6 \text{ m}^3/\text{h} = 46,8 \text{ m}^3/\text{h}$
Celková roční spotřeba	$13 \cdot 3000 \text{ m}^3/\text{rok} = 39000 \text{ m}^3/\text{rok}$

10.4. Zásobování elektrickou energií

U rodinných domů se počítá s vytápěním, ohřevem TV a vařením na plyn, proto se na jeden rodinný dům uvažuje jistič 3x25A, přibližný odpovídající příkon na jeden rodinný dům činí 13,8 kW.

Instalovatelný příkon pro 13 RD = 179,4 kW.

Lokalita bude zásobena elektrickou energií podzemním vedením NN. Stávající nadzemní vedení NN, které prochází lokalitou, bude demontováno v nezbytném rozsahu pro provedení úpravy úseku stávající místní komunikace. Podzemní vedení NN se následně napojí na stávající síť nadzemního vedení NN.

10.5. Napojení na veřejná elektronická vedení a sítě

V navrženém veřejném prostranství je dostatek prostoru pro položení sdělovacího kabelu. V rámci výstavby se uvažuje s přeložením stávajícího průběhu sdělovacího kabelu na stavebním pozemku číslo 6 (označení dle této studie). Přeložení bude řešeno v dalších stupních projektové dokumentace.

10.6. Veřejné osvětlení

Ve veřejném prostoru je dostatek prostoru pro výhledové umístění veřejného osvětlení.

11. SILNIČNÍ OCHRANNÉ PÁSMO

Územní studie dále neuvažuje s ochranným pásmem silnice II. třídy, které prochází řešeným územím, a to v souladu s § 30 zákona č. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích. Ochranné pásmo končí na styku s řešenou lokalitou a dále je vedeno jednostranně směrem k zastavěnému území obce.

12. ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ

V řešené lokalitě se bude nacházet pouze odpad komunální. Územní studie doporučuje uložení nádob v nice, která by byla součástí oplocení. Interval odvozu bude shodný s četností odvozu pro celou obec.

13. CIVILNÍ OCHRANA, ZÁJMY MO ČR

Jedná se o nízkopodlažní zástavbu rodinných domů, kterou nedojde ke střetu se zájmy MO ČR. Obytná skupina bude zásobena požární vodou z veřejného vodovodního řadu osázeného potřebným množstvím požárních hydrantů. Příjezd požárních vozidel je zajištěn po místních komunikacích.

14. OCHRANA PŘED POVODNĚMI

Řešená lokalita se nachází mimo záplavová území.

15. ZÁBOR ZPF A PUPFL

K záboru zemědělského půdního fondu (ZPF) dochází v rozsahu plochy záboru ZPF č. 8.50.01 (Třída ochrany 3) a č. 8.34.01 (Třída ochrany 1) dle platného územního plánu Polnička.

Ploch pozemků určených k plnění funkcí lesa (PUPFL) se územní studií řešená lokalita nedotýká.

SEZNAM GRAFICKÝCH PŘÍLOH

- 01 ŠIRŠÍ VZTAHY
- 02 VYZNAČENÍ DO KATASTRU NEMOVITOSTÍ
- 03 VYZNAČENÍ DO ORTOFOTOMAPY
- 04 URBANISTICKÝ NÁVRH
- 05 KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY
- 06 KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

SEZNAM PŘÍLOH

- OBECNÉ PODMÍNKY PRO VÝSTAVBU V CHKO ŽĎÁRSKÉ VRCHY
- ZÁZNAM Z KONZULTACE S CHKO ŽĎÁRSKÉ VRCHY
- ZÁZNAM Z KONZULTACE SE ZÁSTUPCI OBCE POLNIČKA