

ÚZEMNÍ STUDIE

PRO ZÁSTAVBU V LOKALITĚ „POD PAHÝBLEM“ V OBCI SÁZAVA

A

TEXTOVÁ ČÁST

ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT

Ing. arch. Jiří Marek

POŘIZOVATELMěstský úřad Žďár n.S., odbor rozvoje a územního plánování
Žižkova 227/1; 591 31 Žďár nad Sázavoutel: 566 688 111
e-mail: meu@zdnarns.cz**O B J E D N A T E L****O B E C S Á Z A V A**

Sázava 159; 592 11 Velká Losenice

tel: 569 666 213
e-mail: urad@obecsazava.cz**ZHOTOVITEL****2M PROJEKT, s.r.o.**

Nad Žlábkem 3935; 580 01 Havlíčkův Brod

IČ: 06533060
e-mail: projekcedobias@centrum.cz**AUTORSKÝ KOLEKTIV**

Ing. arch. Martin Dobiáš; Ing. arch. Jiří Marek; Petr Havel

ZAK.Č.; DATUM

srpen 2018

Z Á Z N A M O V Y U Ž I T Í Ú Z E M N Í S T U D I E

Pořizovatel: Městský úřad Žďár n.S., odbor rozvoje a územního plánování Žižkova 227/1; 591 31 Žďár nad Sázavou	
Oprávněná úřední osoba pořizovatele: Jméno: Ing. Darina Faronová Funkce: referentka územního plánování Podpis:	
Datum využití:	
otisk úředního razítka	

O B S A H :

1. Úvodní ustanovení	3
1.1. Charakter studie.....	3
1.2. Vymezení řešeného území	3
2. Stanovení závazných částí studie	4
2.1. Pozemky pro výstavbu rodinných domů	4
2.1.1. Parcelace	4
2.1.2. Plošné parametry zástavby	4
2.1.3. Objemové parametry zástavby	5
2.1.4. Další požadavky na řešení staveb	5
2.1.5. Podmínky napojení na dopravní infrastrukturu	6
2.1.6. Podmínky napojení na technickou infrastrukturu	6
2.1.7. Ostatní podmínky na využití území	6
2.2. Uliční prostory	7
2.2.1. Řešení dopravní infrastruktury	7
2.2.2. Řešení technické infrastruktury	7
2.2.3. Veřejná prostranství	7
2.3. Etapizace	7
3. Plošná bilance navrženého řešení	8
4. Vyhodnocení souladu územní studie	9
4.1. Vyhodnocení souladu s Územním plánem	9
4.2. Vyhodnocení splnění zadání územní studie	9
4.2.1. Kapitola „Požadavky na obsah řešení územní studie“	9
4.2.2. Kapitola „Požadavky na formu obsahu a uspořádání textové a grafické části územní studie“	11
4.2.3. Kapitola „Počet vyhotovení“	11

S E Z N A M P Ř Í L O H :

B1 - Výkres vnějších vztahů	1:10000
B2 - Urbanistický návrh	1:1000
B3 - Výkres dopravní infrastruktury	1:1000
B4 - Výkres technické infrastruktury	1:1000
B5 - Dopravní infrastruktura - podélný profil komunikace	1:1000/200
B6 - Detail řešení železničního přejezdu	1:200
C1 - Potvrzení o projednání řešení Územní studie se Správou CHKO Žďárské vrchy	

1. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

1.1. CHARAKTER STUDIE

Územní studie pro zástavbu lokality „Pod Pahýblem“ v obci Sázava (dále jen „studie“) je nezbytná z důvodu potřeby zajištění koordinace výstavby na zastavitelných plochách č.33, 44, 51 a 52 dle Územního plánu Sázava. Hlavním cílem studie je proto bude stanovení optimálního plošného a prostorového uspořádání zástavby, optimálního řešení nově navržené dopravní a technické infrastruktury s ohledem zajištění vhodné návaznosti na stávající urbanistickou strukturu a na zachování efektivně využitelného tvaru jednotlivých budoucích stavebních parcel.

Účelem studie je získání kvalifikovaného podkladu pro rozhodování v území a pro navazující úpravu tohoto území. Studie se po vložení do evidence územně plánovací činnosti stane neopomenutelným podkladem pro rozhodování o využití řešeného území.

Závazné jsou pouze ty jevy grafické části, které jsou v kapitole 2 textové části studie jako závazné výslovně uvedeny. Ostatní zobrazené jevy mají pouze informativní charakter a slouží jako příklad či odůvodnění navrženého řešení.

1.2. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území se nachází v katastrálním území Sázava u Žďáru nad Sázavou, kód katastrálního území 746266. Rozsah řešeného území vychází je dán zastavitelnými plochami č.33, 44, 51 a 52 dle Územního plánu Sázava. Oproti uvedeným zastavitelným plochám je území řešené studií zmenšeno o pozemky parc.č.1062/1 a 727/3 v KÚ Sázava u Žďáru nad Sázavou. Jedná se o severozápadní okraj zastavitelné plochy č.44, vlastnický i funkčně se jedná o svahování podél přilehlé železniční vlečky, a proto nemohou být uvedené pozemky využity pro zástavbu či jiné související funkce.

2. STANOVENÍ ZÁVAZNÝCH ČÁSTÍ STUDIE

Níže uvedené regulativy zpřesňují podmínky plošného a prostorového uspořádání, které jsou stanovené v platném Územním plánu Sněžné.

2.1. POZEMKY PRO VÝSTAVBU RODINNÝCH DOMŮ

2.1.1. Parcelace

Při rozhodování o dělení či scelování pozemků musí být respektována parcelace navržená v této studii. Parcelace je uvedena ve výkrese B2 – urbanistický návrh.

2.1.2. Plošné parametry zástavby

2.1.2.1. Uliční čára

Zástavba musí respektovat uliční čáru, která je definována ve vzdálenosti **5,50 m** od hranice stavebního pozemku a přilehlého do uličního prostoru. Uliční čáry se musí dotýkat půdorysný průřez vnější strany obvodové stěny 1.nadzemního podlaží hlavní budovy (zpravidla rodinného domu) na stavebním pozemku.

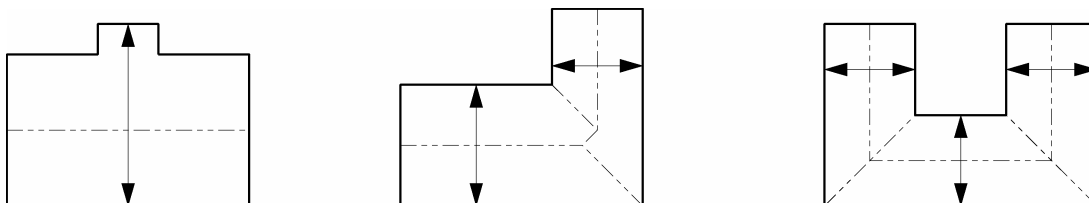
2.1.2.2. Stavební čára

Zástavba musí respektovat stavební čáru. Stavební čára je definována jako nepřekročitelná hranice pro umístění veškerých staveb vyšších než 2,0 m od úrovně terénu (stavby vyšší než 2,0 m musí být umístěny od stavební čáry směrem doprostřed pozemku). Stavební čára je vyznačena ve výkrese B2 – urbanistický návrh.

2.1.2.3. Hloubka zástavby

Hloubka zástavby nesmí být vyšší než **10,5 m**. Hloubkou zástavby se rozumí půdorysná vzdálenost vnějších stran obvodových stěn, které jsou orientovány ve směru převažujícího rozměru budovy nebo traktu. V případě složitějších půdorysných tvarů (např. „L“, „U“ apod.) se hloubka zástavby posuzuje pro každý trakt samostatně. Za samostatný trakt se považuje taková část stavby, jejíž půdorysné uspořádání se promítá do členění střešních rovin.

Schématické znázornění výše uvedeného principu posuzování hloubky zástavby při různých půdorysech:



2.1.3. Objemové parametry zástavby

2.1.3.1. Obecné podmínky

Zástavba musí dodržovat obecné podmínky pro výstavbu v CHKO Žďárské vrchy.

2.1.3.2. Umístění na terénu

Podlaha 1.nadzemního podlaží nesmí být výše než **0,6 m** nad průměrnou výškou upraveného terénu po obvodu budovy. Je doporučeno provést kombinaci zářezu a násypu s vyrovnanou bilancí zeminy. Pohledové přiznání suterénu a vstupu do něj není přípustné.

2.1.3.3. Výška budov

Zástavba může mít nejvýše **jedno nadzemní podlaží + podkroví** (jedno nadzemní podlaží a podkroví).

2.1.3.4. Zastřešení

Zástavba musí být řešena tak, aby převážná část zastřešení každé jednotlivé budovy byla **sedlová, nebo polovalbová** střecha o sklonu **40-45°**.

Okapní hrana musí být umístěna v úrovni stropu prvního nadzemního podlaží.

Hlavní hřeben plošně největší budovy na stavebním pozemku musí být orientován ve směru, který je vyznačen ve výkrese B2 – urbanistický návrh.

2.1.4. Další požadavky na řešení staveb

2.1.4.1. Obvodový plášť

Obvodový plášť nesmí být srubové konstrukce.

2.1.4.2. Barevné řešení

Pro řešení fasád jsou přípustné pouze barvy s nízkou mírou sytosti.

Střešní krytiny mohou být pouze následujících barev:

- Červenooražové odstíny barev, které odpovídají přirozené barvě keramických pálených střešních krytin.
- Černé barvy.

2.1.4.3. Oplocení

Výškový rozdíl mezi upraveným terénem na uliční hraně stavebního pozemku a úrovní přilehlého uličního prostoru nesmí být vyšší než 0,5 m.

Oplocení musí mít průměrnou výšku v rozmezí **1,4 m až 1,6 m** od úrovně přilehlého uličního prostoru.

Oplocení musí být řešeno jako subtilní průhledné, směrem do uličního prostoru v obdobném materiálovém a barevném řešení s minimálním podílem zděných a betonových podezdívek a sloupů.

2.1.5. Podmínky napojení na dopravní infrastrukturu

Vjezdy na stavební pozemky je možné zřídit kdekoliv z přilehlého úseku uličního profilu.

Na stavebním pozemku musí být vymezeno alespoň jedno parkovací stání pro osobní automobil, dopravně přístupné z pozemních komunikací.

2.1.6. Podmínky napojení na technickou infrastrukturu

2.1.6.1. Zásobování vodou

Každý rodinný dům musí být napojen na veřejný vodovod.

2.1.6.2. Likvidace odpadních vod

Dešťové a splaškové vody musí být separovány. Dešťové vody musí být likvidovány vsakováním (přímo nebo s akumulací) na stavebním pozemku. Splaškové vody musí být odváděny veřejnou kanalizací.

2.1.6.3. Extravilánové vody

Ohrožení území extravilánovými vodami bude řešeno výstavbou vsakovacích průlehů podél vnějšího okraje stavebních pozemků č.19, 20, 27-33. Vsakovací průlehy budou řešeny jako nepřejezdné příkopy s hrázkou a doprovodnou zelení.

2.1.6.4. Zásobování elektrickou energií a plynem

Na každém pozemku pro výstavbu rodinného domu bude vybudován sdružený přípojkový pilíř pro přípojku elektřiny a plynu.

Polohy sdružených přípojkových pilířů budou upřesněny v navazující dokumentaci.

2.1.7. Ostatní podmínky na využití území

Celé řešené území se posuzuje jako území s možnými archeologickými nálezy. Při případném archeologickém nálezů během výstavby je proto nutné postupovat v souladu s příslušným zákonem o památkové péči - oznamovací povinnost stavebníků dle § 23 odst. 2 zák. č. 20/1987 Sb., o památkové péči v platném znění.

2.2. ULIČNÍ PROSTORY

2.2.1. Řešení dopravní infrastruktury

Řešení lokality je určeno možnostmi umístění přejezdu železniční vlečky a možnostmi trasování navržené místní komunikace. Navržená místní komunikace je koncipována jako průjezdná s tím, že pro jednotlivé etapy výstavby bude doplněna alespoň dočasnými obratišti.

Tato místní komunikace bude navržena v třídě C jako obslužná komunikace umožňující přímou obsluhu všech objektů, v kategorii MO 5,5/30 (obousměrně průjezdná). V obloucích napojených na železniční přejezd „u hřbitova“ bude komunikace rozšířena alespoň na šířku 7,0 m.

V souvislosti s výstavbou této místní komunikace se předpokládá i rozšíření stávající komunikace podél kostela.

Vzhledem k předpokládaným nízkým intenzitám dopravy není navržena výstavba chodníku podél trasy navržené místní komunikace. Chodníky se schodišti jsou navrženy pouze jako zkrácení pěšího propojení do centra obce přes železniční vlečku – jeden podél hřbitova a druhý do ulice podél školy.

2.2.2. Řešení technické infrastruktury

Při řešení uličních prostorů musí být rozvíjena veškerá dostupná technická infrastruktura. Navržené trasy inženýrských sítí jsou pouze směrné, v podrobnější dokumentaci mohou řešeny odlišně.

2.2.3. Veřejná prostranství

Plochy veřejných prostranství jsou vymezeny především ve vazbě na hřbitov a kostel za železniční vlečkou. Tato územní studie blíže nezpřesňuje podmínky jejich využití. Předpokládá se výsadba zeleně, výstavba dětského hřiště apod. Další veřejná prostranství, především liniového charakteru, jsou vymezena jako součást uličních koridorů. Využity budou zejména ke svahování terénu podél úseků komunikace s vyšším podélným a příčným sklonem.

2.3. ETAPIZACE

Pořadí využití území je uvedeno ve výkrese B2 – urbanistický návrh. V první etapě budou využitelné pozemky č.1-10, ve druhé etapě pozemky č.11-20 a ve třetí etapě pozemky č.21-33.

Řešené území může být v navazující dokumentaci dále podrobněji členěno do dílčích etap.

3. PLOŠNÁ BILANCE NAVRŽENÉHO ŘEŠENÍ

druh plochy		výměra (m2)			
		etapa I.	etapa II.	etapa III.	součet
parcely pro výstavbu rodinných domů	č.1	2031			
	č.2	1210			
	č.3	1087			
	č.4	1032			
	č.5	881			
	č.6	1083			
	č.7	1050			
	č.8	1135			
	č.9	894			
	č.10	1094			
	č.11		863		
	č.12		1000		
	č.13		992		
	č.14		938		
	č.15		923		
	č.16		1129		
	č.17		1009		
	č.18		943		
	č.19		949		
	č.20		963		
	č.21			935	
	č.22			698	
	č.23			995	
	č.24			1014	
	č.25			998	
	č.26			1012	
	č.27			966	
	č.28			908	
	č.29			1048	
	č.30			1077	
	č.31			1059	
	č.32			1085	
	č.33			1084	
	součet	11497	9709	12879	34085
zpevněné plochy	pozemní komunikace	1899	846	1268	4013
	chodník	75	128	0	203
	součet	1974	974	1268	4216
veřejná prostranství, zeleň	veřejná prostranství liniového charakteru	1698	1349	1847	4894
	veřejná prostranství plošného charakteru	782			782
	přírodní zeleň	464			464
	součet	2944	1349	1847	6140
celkový součet		16415	12032	15994	44441

4. VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍ STUDIE

4.1. VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNÍM PLÁNEM

Územní studie pro zástavbu v lokalitě Pod Pahýblem v obci Sázava pokrývá území, které je v Územním plánu Sázava vymezeno zastavitelnými plochami č.33, 44, 51 a 52 pro bydlení - venkovské (BV).

Pro plochy č. 44, 51 a 52 stanovuje ÚP Sázava následující specifickou podmínku využití území: „Nadzemní stavby, které mají charakter budov, nesmí být umístovány ve vzdálenosti menší než 25 m od katastrální hranice lesa.“ Tato podmínka je splněna tím, že na dotčených pozemcích je stanovena závazná stavební čára minimálně ve výše uvedené vzdálenosti od lesa.

Podmínky využití ploch bydlení – venkovské (BV) umožňují rozvíjet obytnou zástavbu, související dopravní a technickou infrastrukturu, veřejná prostranství i zeleň.

Podmínky pro zpracování územní studie Územní plán Sázava nestanovuje.

4.2. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

4.2.1. Kapitola „Požadavky na obsah řešení územní studie“

4.2.1.1. Zástavba

- Studie vymezuje jednotlivé stavební parcely pro izolované rodinné domy.
- Nejmenší šíře parcely pro výstavbu rodinného domu je 24 m (parcely č.18).
- Každá stavební parcela je přístupná z navržených veřejných komunikací.
- Tvar stavebních parcel umožňuje realizovat zástavbu při dodržení odstupových vzdáleností dle vyhl.501/2006 Sb. Požadavek na dodržení odstupových vzdáleností se promítá do polohy závazné stavební čáry.
- Kromě stavební čáry je stanovena i uliční čára ve vzdálenosti 5,50 m od hranice stavebního pozemku a přilehlého do uličního prostoru.
- Pro umožnění výhledového rozvoje zástavby i na plochách navazujících východním směrem jsou mezi stavebními pozemky č. 18 a 19 a mezi stavebními pozemky č.32 a 33 ponechány proluky v dostačující šířce.
- Podmínka neumístování zástavby ve vzdálenosti menší než 25 m od katastrální hranice lesa je splněna tím, že na dotčených pozemcích je stanovena závazná stavební čára minimálně ve výše uvedené vzdálenosti od lesa.
- Stávající vodní zdroj užitkové vody pro zemědělský areál je respektován, v jeho okolí jsou vymezeny plochy ochranné zeleně. Terénní úpravy nejsou předpokládány.
- Stavební čára pro pozemky na vnějším okraji řešeného území je stanovena tak, aby byly do volné krajiny orientovány zahrady.
- Území je řešeno tak, že téměř beze zbytku využívá území zastavitelných ploch č.33 a 44. Oproti uvedeným zastavitelným plochám je území řešené studií zmenšeno o pozemky parc.č.1062/1 a 727/3 v KÚ Sázava u Žďáru nad Sázavou. Jedná se o severozápadní okraj zastavitelné plochy č.44, vlastnický i funkčně se jedná o svahování podél přilehlé železniční vlečky, a proto nemohou být uvedené pozemky využity pro zástavbu či jiné související funkce.

- Navrhované plošné a prostorové uspořádání ploch bylo odsouhlaseno Správou CHKO Žďárské vrchy.

4.2.1.2. Dopravní infrastruktura

- Je navrženo dopravní napojení celé lokality ze dvou různých míst.
- Přejezd přes stávající železniční trať a napojení na stávající komunikace je řešen podrobně ve výkrese B6 - detail řešení železničního přejezdu v měřítku 1:200.
- Návrhu komunikací zohledňuje členitost terénu – viz výkres B5 - Dopravní infrastruktura - podélný profil komunikace.
- Dopravní infrastruktura je navržena dle příslušných norem.
- Místní komunikace je navržena v třídě C jako obslužná komunikace umožňující přímou obsluhu všech objektů, v kategorii MO 5,5/30.
- Na každém stavebním pozemku je stanovena povinnost umístění jednoho parkovacího místa pro osobní automobil.

4.2.1.3. Technická infrastruktura

- Technická infrastruktura je navržena dle příslušných norem.
- Šířka uličního koridoru 12 m umožňuje vedle svahování i vedení nové veřejné technické infrastruktury mimo těleso samotné komunikace.
- Kapacitní údaje technické infrastruktury budou upřesněny v podrobnější dokumentaci.
- Studie polohopisně řeší rozvoj stávajících inženýrských sítí.
- Veřejná infrastruktura je z důvodu napojení navržena i mimo území řešené studií.
- Dimenze stávajících inženýrských sítí umožňují napojení zástavby v uvažovaném rozsahu.
- Kanalizace je řešena jako oddílná.
- Ohrožení území extravilánovými vodami bude řešeno výstavbou vsakovacích průlehlů podél vnějšího okraje stavebních pozemků č.19, 20, 27-33. Vsakovací průlehy budou řešeny jako nepřejezdné příkopy s hrázkou a doprovodnou zelení.

4.2.1.4. Veřejná prostranství

- Územní studie vymezuje veřejná prostranství v celkovém rozsahu 5686 m².
- Hlavní veřejná prostranství logicky navazují na hřbitov a kostel za železniční vlečkou.
- Součástí veřejných prostranství bude i veřejná zeleň, ochranná zeleň je navržena kolem vodního zdroje mezi stavebními pozemky č.2 a 3.

4.2.1.5. Etapizace

- Řešené území je rozčleněno do tří dílčích etap. Každá jednotlivá etapa samostatně splňuje požadavky na řešení dopravní infrastruktury a technické infrastruktury.
- Návrhem nedochází ke vzniku obtížně obhospodařovatelných celků zemědělské půdy mezi realizací jednotlivých etap.

4.2.1.6. Veřejné zájmy

- Je navržena nízkopodlažní zástavba rodinnými domy na zastavitelné ploše platného územního plánu, kterou nedojde ke střetu se zájmy MO ČR ani s požadavky CO.
- Na řešeném území se nenachází žádné kulturní památky zapsané v ústředním seznamu kulturních památek ČR ani památky místního významu.
- Požadavky na řešení staveb zohledňují obecné podmínky pro výstavbu v CHKO Žďárské vrchy.
- Oznamovací povinnost stavebníků je uvedena v kapitole 2.1.7.

4.2.2. Kapitola „Požadavky na formu obsahu a uspořádání textové a grafické části územní studie“

Územní studie obsahuje uvedené části.

4.2.3. Kapitola „Počet vyhotovení“

Územní studie je zpracována ve třech paré včetně předepsané elektronické formy.