



Ú Z E M N Í S T U D I E S V Ě T N O V P O D H L I N E Č N Í K E M

Místo	:	k.ú. Světnov
Pořizovatel	:	Městský úřad Žďár nad Sázavou, odbor rozvoje a územního plánování Žižkova 227/1, 591 31 Žďár nad Sázavou
Zpracovatel	:	Pavel Ondráček, Studio P , Nádražní 52, 591 01 Žďár nad Sázavou
Hlavní projektant	:	Ing. arch. Jan Psota
Vypracoval	:	Pavel Ondráček
Datum	:	duben 2016

Zakázkové číslo : 2/4/16

OBSAH DOKUMENTACE :

TEXTOVÁ ČÁST

1. Základní identifikační údaje
2. Cíle a účel ÚS
3. Vymezení území
4. Přírodní podmínky
5. Kulturní hodnoty
6. Průzkumy a měření v území
7. Mapové podklady
8. Postup zpracování
9. Řešení územní studie
 - 9.1. Záměr na pozemku p.č. 665
 - 9.2. Záměr na pozemku p.č. 658
 - 9.3. Pozemky bez jmenovitých záměrů
 - 9.4. Stavby na pozemcích
10. Dopravní infrastruktura
11. Technická infrastruktura
 - 11.1. Záměr na pozemku p.č. 665
 - 11.2. Záměr na pozemku p.č. 658
12. Odpadové hospodářství
13. Zajištění z hlediska civilní ochrany a obrany státu
14. Jak bylo splněno zadání ÚS
15. Pořadí výstavby

GRAFICKÁ ČÁST

01	- výkres širších vztahů	1:10000
02	- hlavní výkres	1:1000
03	- koordinační výkres	1:1000

PŘÍLOHY

- Obecné podmínky pro výstavbu v CHKO Žďárské vrchy (vydala Agentura ochrany přírody a krajiny České republiky, Správa chráněné krajinné oblasti Žďárské vrchy)
- záznam z konzultace s CHKO Žďárské vrchy
- varianty I. fáze zpracování ÚS
- zadání ÚS

1. Základní identifikační údaje

Název akce:	Územní studie Světnov Pod Hlinečnickem
Místo:	k.ú. Světnov
Zadavatel:	Obec Světnov, Světnov 62, 591 02 Žďár nad Sázavou
Pořizovatel:	Městský úřad Žďár nad Sázavou, odbor rozvoje a územního plánování
Zhotovitel:	Pavel Ondráček, STUDIO P, Žďár nad Sázavou, Nádražní 52, IČ 70401977 hlavní projektant : Ing. arch. Jan Psota, ČKA 1042
Datum:	duben 2016

2. Cíle a účel ÚS

Cílem územní studie (ÚS) v lokalitě Pod Hlinečnickem je prověření možnosti umístění zástavby rodinných domů a souvisejících staveb příslušenství rodinných domů na zastavitelné ploše ve vydaném územním plánu Světnov označené Z6.

Účelem územní studie je získání kvalifikovaného podkladu pro rozhodování v území a pro navazující úpravy tohoto území. Územní studie bude koordinovat veřejné a soukromé zájmy na území, stanoví zásadní koncepci rozvoje plochy s určením zásadních prostorových parametrů pro využití území.

Územní studie lokality Pod Hlinečnickem je vyhotovena jako územně plánovací podklad pro rozhodování v území dle §30 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v platném znění.

3. Vymezení území

Území, které řeší územní studie je dáno zastavitelnou plochou Z6 platného územního plánu Světnov. Z důvodu řešení dopravní obsluhy vymezených stavebních pozemků bylo řešené území rozšířeno o plochy zastavěného území, ze kterých dopravní obsluhu i obsluhu inženýrskými sítěmi lze zajistit. Celková výměra řešeného území činí 0,997 ha.

4. Přírodní podmínky

Řešené území se nachází na jihozápadním okraji sídla. Významná část zastavitelné plochy Z6 je součástí zastavěného území, které je tvořeno zemědělskou půdou kultury zahrada a orná půda. Půdy jsou t o hnědé podzolové, slabě štěrkovité. Navazující volná krajina je tvořena trvale travními porosty, na kterých je v dostatečném odstupu od řešené plochy vymezen lokální biokoridor ÚSES.

Řešené území je mírně svažité (do 5%) k jihu a jeho nadmořská výška se pohybuje v rozmezí 592 – 597 m n.m..

Správní území obce Světnov je součástí CHKO Žďárské vrchy. Území prověřované ÚS se nenachází v dosahu maloplošných zvláště chráněných území, není zde evidován památný strom.

5. Kulturní hodnoty

Na území řešené ÚS se nenachází žádné kulturní památky evidované v Ústředním seznamu kulturních památek ČR ani památky místního významu.

Ač se nepředpokládají archeologické nálezy, je třeba akceptovat oznamovací povinnost stavebníků dle § 22 a 23 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči v platném znění.

6. Průzkumy a měření v území

Na území, které je řešeno ÚS nebyly provedeny žádné průzkumy. Při dalších projektových pracích je třeba provést hydrogeologický průzkum k posouzení vsakovacích poměrů podloží, posouzení základových poměrů pro zakládání staveb. Pod objekty pro bydlení je žádoucí již ve fázi zpracování dokumentace stavby pro územní řízení vyhotovit průzkum zjišťující množství půdního radonu se stanovením stupně radonového rizika.

7. Mapové podklady

Územní studie je zpracována nad digitální katastrální mapou, která byla pro potřeby ÚS doplněna výškopisem s vrstevnicemi s ekvidistancí 2 m. Dalším mapovým podkladem byla základní mapa ČR v měř. 1:10000.

8. Postup zpracování

Práce na ÚS probíhaly ve dvou základních fázích:

- Fáze I se zabývala využitím zastavitelné plochy ekonomicky výhodným a funkčně účelným uspořádáním zástavby pro bydlení v rodinných domech. Zohledněna byla současná parcelace plochy. Dopravní obsluha území byla v první variantě navržena ze silnice II/350 v místech využívaného sjezdu účelové komunikace. Varianta druhá vycházela ze stejných zásad využití území, avšak dopravní napojení obytné skupiny rodinných domů bylo na místní komunikaci sídla. Obě varianty umožňovaly umístění až osmi rodinných domů.

Vzhledem ke komplikovanosti dopravního napojení plochy obytné skupiny RD na „vyšší“ komunikační síť byl problém konzultován s odborem dopravy MěÚ Žďár nad Sázavou, s výsledkem, že ani jedna varianta nenaplňuje ustanovení ČSN 736102 „Projektování křižovatek na pozemních komunikacích“ a nelze je akceptovat.

- Fáze II Na základě jednání s vedením obce a pořizovatelem ÚS bylo dohodnuto pokračovat v prověřování využitelnosti zastavitelné plochy tak, aby byly vytvořeny podmínky pro umístění dvou stavebních záměrů dvou potencionálních investorů. Ostatní majitelé pozemků ani ve výhledu neuvažují se změnami v jejich využití. Jeden stavení záměr sleduje potřebu rozšíření zázemí stávajícího domu na pozemku parc. č. 665 o příslušenství rodinného domu. Druhým stavebním záměrem, je umístění rodinného domu s příslušenstvím na pozemku parc. č. 658.

9. Řešení územní studie

ÚS pro umístění požadovaných záměrů stanovuje podmínky, za kterých je možná jejich výstavby v daném území.

9.1. Záměr na pozemku p. č. 665

- stavbu je možno umístit na k tomu vymezené části pozemku parc. č. 665 – viz koordinační výkres
- stavba bude jednoduchých tvarů na výrazně obdélníkovém půdorysu o šířce užší strany cca 7 m. Střecha bude sedlová se sklonem 40° - 45° s výškou hřebene do 8,0 m nad upraveným terénem
- delší strana půdorysu stavby bude rovnoběžná s jižní hranicí pozemku parc. č. 665 – doporučující ustanovení
- dopravní obsluha zastavitelné části pozemku č.p. 665 bude z navazujících pozemků stavebníka, rovněž i napojení na potřebné inženýrské sítě bude z pozemků stavebníka
- způsob úpravy zastavitelné části pozemku č.p. 665, na které nebude stát stavba se blíže neurčují (dlažba, zatravnění, mlat atd.)
- část plochy pozemku bez možnosti umístění nadzemních staveb (kromě oplocení) bude upravena tak, aby byl zajištěn příznivý měkký přechod stavby a urbanizovaného území do volné krajiny. Významnou úlohu zde bude hrát vzrůstná zeleň stromů

9.2. Záměr na pozemku p.č. 658

- stavbu rodinného domu včetně příslušenství rodinného domu lze umístit na k tomu vymezené části pozemku parc. č. 658 – viz koordinační výkres
- stavba (soubor staveb) bude logického provozu, elegantního vzhledu, bez módních výstřelků, ohleduplná ke krajinnému prostředí. Uspořádání domu bude vycházet z tradice místního venkovského domu.
- výška zástavby bude 1 nadzemní podlaží s využitelným podkrovím v sedlové (ev. polovalbové) střechě o sklonu 40° - 45°. Výška hřebene do 9,5 m nad upraveným terénem. Úroveň hlavního nadzemního podlaží se uvažuje max. 0,5 m nad upraveným terénem. Tyto určené výšky nelze překročit ani v případě podsklepení objektů.

- dopravní obsluha zastavitelné části pozemku p.č. 658 bude z navazujícího pozemku stavebníka p.č. 656. Totéž platí i pro většinu sítí technické infrastruktury, proto je nutné před návrhem na vydání územního rozhodnutí specifikovat vlastnická práva na nemovitostech.
- vzdálenost záměru stavby rodinného domu od veřejného prostranství je více jak 100 m a proto vyžaduje na části pozemku p.č. 658 umožnit otáčení motorových vozidel.
- část zastavitelné plochy pozemku vymezené pro stavbu rodinného domu, která nebude využita pro stavby či potřebné zpevněné plochy bude přeměněna na zahradu
- část plochy pozemku bez možnosti umístování nadzemních staveb (kromě oplocení) bude upravena tak, aby byl zajištěn příznivý měkký přechod stavby a urbanizovaného území do volné krajiny. Významnou úlohu zde bude hrát vzrůstná zeleň stromů

9.3. Pozemky bez jmenovitých záměrů

Mimo části ploch pro realizaci dvou výše uvedených záměrů bylo třeba řešit i využití pozemků bez navrhovaných aktivit.

Pozemky stávajících zahrad zůstávají i pro budoucnost zahradami. Pozemky orné půdy, které jsou již dnes užívány vesměs jako pozemky zahrad budou postupně převedeny do kultury zahrada. I pro tyto pozemky platí nemožnost umístování nadzemních staveb v hraničním pásmu šířky 10 m od rozhraní urbanizovaného a neurbanizovaného území. Oplocení pozemků oddělující urbanizované území od neurbanizovaného bude konstrukce jednoduché, lehké a průhledné (nejlépe dřevěný tyčkový plot).

9.4. Stavby na pozemcích

Stavby umístované na pozemky budou řešeny dle "Obecných podmínek pro výstavbu v CHKO Žďárské vrchy", které vydala Agentura ochrany přírody a krajiny České republiky, Správa chráněné krajinné oblasti Žďárské vrchy a jsou přílohou této územní studie.

10. Dopravní infrastruktura

Pro dopravní obsluhu území určeného zastavitelnou plochou Z6 vydaného územního plánu nebylo možno vymezit veřejné prostranství s místní komunikací. Z důvodu extenzivního zastavění plochy je možno tolerovat dopravní obsluhu z plochy zastavěného území, kde je nutno v předstihu specifikovat vlastnické či závazkové vztahy k nemovitostem.

Rodinný dům koncipovat tak, aby zde bylo možno umístit min. 2 stání pro osobní automobil. Neuvažuje se s vymezováním parkovacích stání pro vozidla o hmotnosti vyšší jak 3,5 tuny.

11. Technická infrastruktura

11.1. Záměr na pozemku p.č. 665

Kromě napojení tohoto záměru na el. rozvody sítě nízkého napětí z domu, se kterým bude tvořit jeden funkční celek není uvažována realizace jiných sítí technické infrastruktury.

11.2. Záměr na pozemku p.č. 658

- Zásobování pitnou vodou se uvažuje z veřejného vodovodu, kterého kapacita je dostatečná

Potřeba pitné vody	- počet rodinných domů	1
	- počet obyvatel	4
	- specifická potřeba vody	120 l/os. Den
	- průměrná potřeba vody	$Q_p = 120 \times 4 = 480 \text{ l/den}$
	- max. denní potřeba vody	$Q_m = Q_p \times k_d$
		$k_d = 1,5$ (součinitel denní nerovnoměrnosti)
		$Q_m = 720 \text{ l/den}$

- Kanalizace, ČOV V obci Světnov je vybudovaná nová oddílná kanalizace, kde splašková kanalizace je ukončená ČOV. Napojení budoucího rodinného domu je možné přes pozemek č.p. 656 anebo přímo do kanalizačního řádu ze Škrdlovic, který prochází při západní hranici řešeného území.

Dešťové vody se navrhuje v co největší míře zasakovat. U rodinného domu bude vhodné situovat zásobníky pro dešťovou vodu a tu zpětně využívat pro zalévání či vodu užitkovou.

- Zásobování zemním plynem Uvažuje s napojením rodinného domu na stávající rozvody v sídle. ZP bude využíváno pro vytápění, ohřev TUV a vaření
Potřeba zemního plynu - hodinová 1 RD x 2,6 m³/hod = 2,6 m³/hod
- roční 1 RD x 3000 m³/rok = 3000 m³/rok
- Zásobování elektrickou energií Pro potřeby zásobování el. energií je jihozápadně od vymezené části pozemku parc. č. 658 určené k výstavbě rodinného domu vybudován elektroměrový rozvaděč.

12. Odpadové hospodářství

Počítáno je pouze s výskytem komunálního odpadu, který bude ukládán v nádobách o objemu 110 – 120 l. Interval odvozu bude shodný s četností odvozu pro sídlo.

13. Zajištění z hlediska civilní ochrany a obrany státu

V obou případech se jedná o nízkopodlažní zástavbu, která nepřekročí současnou hladinu zastavění. K výstavbě bude užito tradičních materiálů. V řešeném území se nenachází inženýrské sítě ani nemovitosti MO ČR.

Podmínkou realizace výstavby rodinného domu (část pozemku parc. č. 658) je zajištění odpovídajícího přístupu pro požární techniku.

14. Jak bylo splněno zadání ÚS

Požadavky zadání ÚS byly splněny. Území zastavitelné plochy Z6 bylo prověřeno ve variantách a dopracována byla varianta, která nejlépe vyhovovala veřejným a soukromým zájmům.

Nebylo třeba zabývat se problematikou hluku ze silnice II. Třídy, neboť rodinný dům bude situován v odsunutě vzdálenosti cca 120 m od osy této silnice.

Vzhledem k nízké intenzitě zastavění plochy Z6 a svým způsobem již nemožnosti napojení na sil. II. třídy byla připuštěna dopravní obsluha přes stávající zastavěné plochy zastavěného území s podmínkou jasné specifikace vlastnických práv, i když dnes se jedná o rodinné příslušníky.

15. Pořadí výstavby

Nebylo zapotřebí řešit, neboť požadované záměry lze uskutečnit samostatně bez vzájemných vazeb či podmiňujících investic.

GRAFICKÁ ČÁST

01 - výkres širších vztahů
02 - hlavní výkres
03 - koordinační výkres

1:10000
1:1000
1:1000

PŘÍLOHY

- Obecné podmínky pro výstavbu v CHKO Žďárské vrchy (vydala Agentura ochrany přírody a krajiny České republiky, Správa chráněné krajinné oblasti Žďárské vrchy)
- záznam z konzultace s CHKO Žďárské vrchy
- varianty I. fáze zpracování ÚS
- zadání ÚS