

ÚZEMNÍ STUDIE

SVRATKA

lokalita RD Tábor

- zadání -

PŘEVZAL:

25. 11. 2013

Objednatel územní studie: Město Svratka
Pořizovatel územní studie: Městský úřad Žďár nad Sázavou
odbor regionálního rozvoje a územního plánování
Datum: listopad 2013

MĚSTSKÝ ÚŘAD
ŽDÁR NAD SÁZAVOU
odbor rozvoje
a územního plánování
③

1 Vymezení řešeného území

Řešené území je vymezeno zastavitelnou plochou bydlení v rodinných domech **Z1** dle platného Územního plánu Svratka. Plošná výměra řešeného území činí 6,5 ha.

2 Požadavky na území vyplývající z ÚP

- využití plochy bude prověřeno územní studií
- dopravní napojení navrhnout ze silnice II/354, vedlejší pak z ulice Československé armády
- řešit vhodné využití pozemků v ochranném pásmu silnice, zabývat se problematikou hluku ze silnice
- vzhledem k přírodním podmínkám a sklonitosti terénu preferovat volný způsob zástavby, řešit dostatečně velké stavební pozemky
- prověřit možnost výstavby nízkoenergetických případně i pasivních domů
- uplatnit požadavek §7 odsta.2 vyhl. 501/2006 Sb. v platném znění
- v obytné zóně navrhnout dostatek zeleně, umožnit výsadbu vzrůstných stromů
- návrh vnějšího výrazu domu (zásady) bude též úkolem územní studie
- upřednostnit horizontální tvar objektů

3 Požadavky na rozvoj území, cíle řešení

Při respektování regulativů územního plánu

- navrhnout optimální organizaci ploch pro výstavbu rodinných domů
- neuvažovat se situováním objektů občanského vybavení na samostatných pozemcích. Podmíněně přípustné je umístování této vybavenosti úměrné velikosti na parcele – nejlépe jako integrované zařízení s bydlením
- urbanistickým řešením zachovat prostupnost krajiny
- nová vedení inženýrských sítí nebudou vedena vzduchem, ale pod zemí
- čtvercový půdorys domu je nepřípustný

4 Požadavky na plošné a prostorové uspořádání

- stavební pozemky budou vymezeny tak, aby svojí velikostí a polohou umožňovaly umístění stavby rodinného domu
- stavební pozemek bude dopravně napojen na kapacitně vyhovující a veřejně přístupnou komunikaci a inženýrské sítě sídla
- řešení musí splňovat požadavky na dopravní obslužnost, parkování a přístup požární techniky
- tvar stavebních parcel se neurčuje, umístění jednotlivých rodinných domů na parcele bude směrné (orientační). Stanovena bude uliční, případně stavební čára, orientace převládajícího hřebene střech a přibližný sklon střech
- vzájemné odstupy staveb se budou řídit dle příslušných ustanovení vyhlášky č. 501/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů
- výšková hladina zastavění bude 1 NP s možností využití podkroví pro bydlení

5 Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

- respektovat přirozenou sklonitost terénu

- vytvořit přirozený (měkký) přechod urbanizovaného území do volné krajiny, řešením podpořit pronikání krajinných vegetačních formací do sídelního prostředí
- řešením veřejných prostranství vytvořit podmínky pro výsadbu vzrůstných stromů
- nová vedení inženýrských sítí nebudou vedena vzduchem, ale pod zemí
- čtvercový půdorys domu je nepřipustný

6 Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

a) Dopravní infrastruktura

- napojení řešeného území (lokalita pro objekty bydlení) bude řešeno ze silnice II/354 a z místní komunikace v ul. Československé armády
- v dopravním řešení budou řešena pěší propojení zkracující pěším vzdálenost do jádra sídla
- nepředpokládá se oddělení motorové a nemotorové dopravy v obytném souboru
- každý nový dům bude s celkovou podlahovou plochou větší než 100 m² mít na svém pozemku dvě odstavná stání pro osobní automobil, dům s celkovou podlahovou plochou do 100 m² pak jedno odstavné stání pro osobní automobil
- parkovací stání budou v patřičném počtu umístěna ve veřejném prostranství mimo hlavní dopravní prostor
- na řešeném území nebudou umisťována parkoviště ani garáže pro vozidla o hmotnosti větší jak 3,5 tuny. Umisťování garáží pro osobní automobily (řadové, hromadné) je podmíněně přípustné

b) Technická infrastruktura

- respektovat stávající trasy vedení inženýrských sítí a jejich ochranná pásma
- pro vedení technické infrastruktury navrhnout dostatečně široká veřejná prostranství
- v řešení územní studie navrhnout koncepci zásobování pitnou vodou, odkanalizování, zásobení el. energií a zemním plynem. V uličním prostoru rezervovat prostor pro veřejné osvětlení.
- územní studie bude obsahovat základní kapacitní údaje technické infrastruktury

c) Občanské vybavení

- neuvažovat umisťování veřejného ani ostatního (např. komerčního) občanského vybavení na samostatných pozemcích

d) Veřejná prostranství

- na veřejných prostranstvích budou umisťovány plochy místních popř. pěších komunikací
- významný podíl veřejných prostranství budou tvořit plochy veřejné zeleně
- detailnější vybavení veřejných prostranství pak bude předmětem dalších stupňů projektové dokumentace

7 Požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů

a) Ochrana a tvorba životního prostředí

- akceptovat obecné podmínky pro výstavbu v CHKO Žďárské vrchy

b) Ochrana veřejného zdraví

- na území nesmí být umisťovány činnosti narušující svým provozováním a užíváním kvalitou obytného prostředí

- urbanistické řešení východního západního okraje plochy bude akceptovat přímou návaznost na silnici II/354. Konkrétní návrh případných opatření před negativními dopady hluku ze silniční dopravy bude předmětem dalších stupňů projektové dokumentace

c) Ochrana kulturních hodnot

- na řešeném území se nenachází žádné kulturní památky zapsané v Ústředním seznamu kulturních památek ČR ani památky místního významu
- v územní studii upozornit na oznamovací povinnost stavebníků dle § 23 odst. 2 zák. č. 20/1987 Sb., o památkové péči v platném znění v případě realizace staveb

d) Civilní ochrana, zájmy MO ČR

- jedná se o nízkopodlažní zástavbu RD na plochách platného územního plánu obce, kterou nedojde ke střetu se zájmy MO ČR ani s požadavky CO

e) Ochrana před povodněmi

- zastavitelné plochy, které budou prověřovány územní studií, se nachází mimo stanovená záplavová území

8 Pokyny pro řešení hlavních problémů v území

- studie bude sloužit pro rozhodování v území na ploše Z1
- zajistit ochranu krajinného rázu v území
- zajistit ochranu životního prostředí se zabezpečením obytné pohody na řešené ploše Z1

9 Obsah dokumentace

a) Textová část

Bude vyhotovena v potřebném rozsahu výstižně charakterizující záměry návrhu územní studie.

b) Grafická část

Bude sestávat z těchto výkresů:

- přehledová situace 1:2 000
- urbanistický návrh 1:1 000
- plošné a prostorové uspořádání 1:1 000
- koncepce dopravního řešení 1:1 000
- koncepce řešení inž. sítí 1:2 000 (1:1000)

Dle uvážení zpracovatele je možné spojovat do jednoho výkresu více grafických údajů výše uvedených.

10 Počet vyhotovení

Územní studie bude předána zadavateli ve třech vyhotoveních v autorizovaných výtiscích a 1x na CD ve formátu .pdf

11 Mapové podklady pro zpracování územní studie

- zadání územní studie
- územní plán Svratka
- aktuální mapy KN – systém DISPRO
- nápojně body inženýrských sítí
- technická mapa (polohopis, výškopis) části řešeného území