

ÚZEMNÍ STUDIE

VELKÉ OPATOVICE, LOKALITA HLINÍKY



Zhotovitel: Atelier "AURUM" s.r.o.



Zak.č.: 21/14

Datum: červen 2021

ÚZEMNÍ STUDIE

Velké Opatovice, lokalita Hliníky

OBSAH:

A TEXTOVÁ ČÁST:

1) Základní údaje	2
2) Seznam zkratk	2
3) Předmět územní studie	3
4) Vymezení řešeného území.....	3
6) Urbanistická koncepce navrhovaného řešení	3
7) Podmínky pro vymezení a využití pozemků	3
8) Podmínky plošného a prostorového uspořádání zástavby	5
VYSVĚTLENÍ POJMŮ REGULAČNÍCH PRVKŮ:.....	5
REGULAČNÍ PODMÍNKY PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ	5
PROSTOROVÉ ŘEŠENÍ STAVEB (PROSTOROVÉ REGULATIVY).....	5
9) Koncepce dopravní infrastruktury	7
10) Koncepce technické infrastruktury	8

B GRAFICKÁ ČÁST:

B1 Situace - urbanistický návrh s regulačními prvky	M 1:1000
B2 Výkres dopravní a technické infrastruktury	M 1:1000
B3 Koordinační situace	M 1:1000

1) Základní údaje

Objednatel:	Město Velké Opatovice
Pořizovatel:	Městský úřad Boskovice
Zpracovatel:	Atelier "AURUM" s.r.o. Pardubice Jiráskova 21, 530 02 Pardubice
Zodpovědný projektant:	Ing. arch. Ivana Petřů
Zpracovatelský kolektiv:	Ing. arch. Dana Suchánková, Ing. Pavel Petřů

Zak. č.: 21/14
Datum: 06/2021

2) Seznam zkratk

ČÚZK - Český úřad zeměměřičský a katastrální
IZS - integrovaný záchranný systém
KN - katastr nemovitostí
MO - ČR - Ministerstvo obrany České republiky
NP - nadzemní podlaží
OP - ochranné pásmo
PD - projektová dokumentace
RD - rodinné domy
STL - středotlaký plynovod
SZ - stavební zákon (zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění)
ÚAN - území s archeologickými nálezy
ÚP - územní plán
ÚPD - územně plánovací dokumentace
ÚS - územní studie
ZTV - základní technické vybavení

3) Předmět územní studie

Účel a cíl pořízení:

Hlavním cílem územní studie je prověřit možnosti využití rozvojové lokality v souladu s podmínkami platného ÚP Velké Opatovice. Pro lokalitu byla již v roce 2014 zpracována územní studie (zprac. ARCHBRNO, s.r.o.). Nová studie respektuje již odsouhlasené členění území v původní dokumentaci, stanovuje však, na základě požadavků města, podrobnější podmínky pro novou zástavbu.

Studie prověřuje podmínky pro využití lokality jako plochy pro bydlení, navrhuje koncepci řešení zástavby v souladu s platnou ÚPD. Územní studie přebírá řešení veřejné infrastruktury (doprava a inženýrské sítě) z již zpracované projektové dokumentace „Velké Opatovice, Hliníky – infrastruktura“ 2019, společné DUR a SP. Studie se zaměřuje zejména na zásady prostorového uspořádání (regulační podmínky) pro novou výstavbu v souladu s ochranou a rozvojem hodnot území. Nová zástavba bude realizována s ohledem na charakter území a urbanistickou a architektonickou strukturu stávající navazující rodinné zástavby v sídle.

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 „stavební zákon“) a bude sloužit jako podklad pro zpracování projektové dokumentace jednotlivých objektů a pro rozhodování stavebního úřadu.

4) Vymezení řešeného území

Řešené území se nachází na severním okraji města Velké Opatovice. Řešené území je trojúhelníkového tvaru, ze dvou stran je vymezeno stávajícími komunikacemi. Ze západní a jižní strany přiléhá lokalita k zastavěnému území sídla. Z jihu řešené území navazuje na lokalitu stávajících pětipodlažních bytových domů, na západě pak území s izolovanými rodinnými domy příměstského charakteru. Severovýchodně lokalita za komunikací pak pokračuje volná krajina a zemědělsky obhospodařované plochy. Přes území prochází vrchní vedení elektro VN, které však bude před započítáním výstavby zrušeno a odstraněno. Plocha je také dotčena trasou průmyslového vodovodu, který bude přeložen do území jižně od řešené lokality.

Lokalita je v platné ÚPD vymezena jako zastavitelná plocha pro rozvoj zejména bydlení ozn. Z3.1. Dle platného ÚP Velké Opatovice (vč. Změny č. 1, 2, 3, 5 a 6) zahrnuje plochy bydlení v rodinných domech – venkovské. Řešené území bylo rozšířeno na základě požadavku investora a jeho dohody s vlastníky pozemků. Zahrnuje tyto pozemky (dle mapy KN k datu 14. 04. 2021) k.ú. Velké Opatovice: 1772, 1773/5, 1773/4, 1773/3, 1773/1, 1773/2, 1773/6, 1773/7, 1773/8, 1773/9, 216, 205/5, 205/4, 204/2, 205/3, 204/1, 204/3, 205/2, 205/6, 204/4, 205/1, 205/7. Všechny pozemky jsou ve vlastnictví Města Velké Opatovice, Zámek 14, 67963 Velké Opatovice.

Navrhovaným řešením mohou být dotčeny také ostatní navazující pozemky a to zejména z důvodu trasování dopravní a technické infrastruktury.

Rozloha celého řešeného území v této územní studii je cca 2,28 ha. Terén se svažuje severním směrem.



6) Urbanistická koncepce navrhovaného řešení

Návrh uspořádání řešeného území vychází z parcelace a členění území dle původní územní studie. V území je řešena jedna obslužná komunikace, která je průjezdná. Propojuje ul. Pod Strážnicí se silnicí III/3742. Podél ní je oboustranně umístěna zástavba rodinných domů. V jižní části je ponechán volný prostor pro objekt občanského vybavení.

Vzhledem k tomu, že rozloha lokalita je větší než 2 ha, jsou zde vymezeny plochy veřejných prostranství a to v podobě rozšířených uličních prostorů a ploch zeleně podél komunikací.

Urbanistická struktura je řešena formou oboustranně obestavěné ulice s částečně rozšířeným uličním prostorem. Pozemky jsou vymezeny pro samostatně stojící rodinné domy, které svým hmotovým uspořádáním vhodně doplní zastavění sídla.

Navrhované dopravní řešení respektuje stávající vstupy do řešeného území. Dopravní obsluha bude řešena v režimu zóny 30 (zklidněný režim, zpomalovací prvky apod.).

Navržená urbanistická koncepce také zohledňuje okrajovou polohu lokality. Z důvodu vytvoření plynulého přechodu mezi zastavěným územím a volnou krajinou je zástavba navrhována v omezené výškové hladině tak, aby směrem do volné krajiny byla zástavba snižována. V severní části jsou umísťovány pouze jednopodlažní objekty, v jižní části pak rodinné domy s jedním nadzemním podlažím a podkrovím. Pozemky rodinných domů jsou řešeny tak, aby směrem do volné krajiny byly orientované plochy zahrad. Při dálkových pohledech bude pak vytvořen přírodní rámec sídla. Mezi navrhovanou zástavbou a stávajícími bytovými domy je pás vzrostlé zeleně, který vytváří pohledovou bariéru a zároveň eliminuje případné průhledy do soukromých zahrad v nové lokalitě, je nutné jeho zachování, případně doplnění.

Urbanistická koncepce lokality vychází z dopravní obsluhy území a z prostorového uspořádání stávající zástavby příměstského charakteru. Výšková hladina, hmotové a architektonické ztvárnění zástavby je podrobněji specifikována zejména s ohledem na pohledové souvislosti tak, aby nedošlo k narušení pohledového vnímání sídla. Architektonické ztvárnění objektů pro bydlení by mělo vycházet z charakteru lokality, tvaru pozemků, z krajinného rázu lokality.

Zastavitelná plocha má výměru cca 2,28 ha, proto zde, v souladu se stavebním zákonem, zejména vyhl. č. 501/2006 Sb. § 7, územní studie vymezuje plochy veřejných prostranství. Vymezena je plocha zeleně podél východní hranice lokality, v jihovýchodní a jihozápadní části řešeného území o rozloze min. 3000 m².

7) Podmínky pro vymezení a využití pozemků

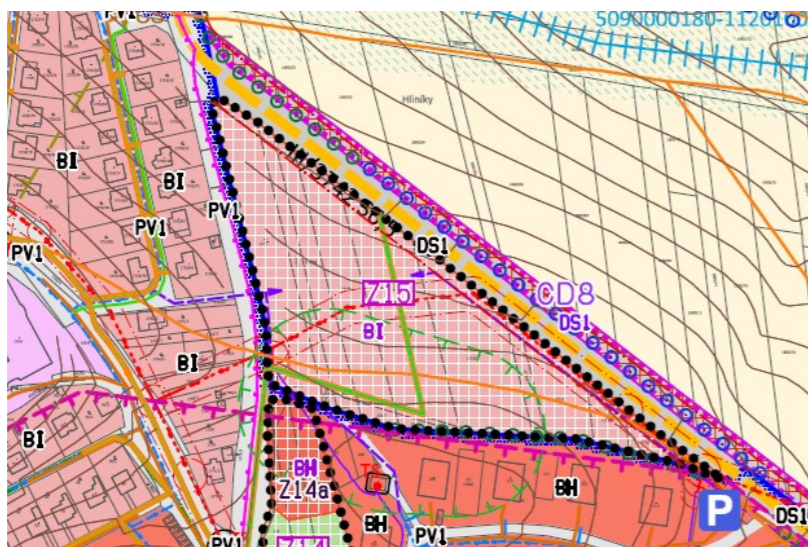
Platná ÚPD (Územní plán města Velké Opatovice – zprac. ARCHBRNO) vymezuje řešené území jako zastavitelnou plochu ozn. Z3.1

Podmínky z platné ÚPD – ÚP města Velké Opatovice:

Plocha vymezená ve Změna č.3 ÚP města Velké Opatovice – zprac. ARCHBRNO, změna byla vydána 17. 3. 2010. Plocha Z3.1 je určena pro rozvoj bydlení v rodinných domech, pás podél silnice III. třídy je vymezen jako plochy veřejných prostranství (v rozsahu silničního ochranného pásma).



Plocha řešená v právě projednávané ÚPD (ÚP Velké Opatovice) – etapa: vyhodnocení veřejného projednání – zprac. Atelier „AURUM“ s.r.o., Pardubice.



Velké Opatovice severní část sídla, východně od ulice Pod Strážnicí	Z15	Z15	BI	<p>a) Organizace a vnitřní členění plochy změny bude řešeno v souladu s podrobnějším podkladem (studií).</p> <p>b) Při návrhu vnitřního uspořádání plochy bude kromě uličních prostorů vymezena plocha souvisejícího veřejného prostranství v souladu s § 7 odst. 2 vyhl. č. 501/2006 Sb. v platném znění.</p> <p>c) Akusticky chráněné prostory definované platným právním předpisem na úseku ochrany veřejného zdraví lze do lokality umístit, pokud bude při rozhodování o změnách v území prokázáno nepřekročení hodnoty stanovených hygienických limitů.</p>	Není stanovena
--	-----	-----	----	---	----------------

b)		BI	BI
BYDLENÍ - V RODINNÝCH DOMECH - PŘÍMĚSTSKÉ			
Hlavní využití:	bydlení		
Přípustné využití:	<p>a) pozemky rodinných domů včetně staveb bezprostředně souvisejících s bydlením např. garáže a parkovací přístřešky, zimní zahrady, terasy, bazény, altány, pergoly a skleníky</p> <p>b) pozemky zahrad s funkcí okrasnou, rekreační a užitkovou</p> <p>c) pozemky veřejných prostranství - uliční prostory včetně místních a veřejně přístupných účelových komunikací, komunikací pro pěší a cyklisty</p> <p>d) pozemky veřejné zeleně včetně městského mobiliáře a dětského hřiště</p> <p>e) pozemky staveb a zařízení související technické infrastruktury vč. protierozních, protipovodňových a revitalizačních opatření, opatření pro nakládání se srážkovými vodami</p>		
Podmíněně přípustné využití	<p>pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům sídla např.</p> <p>a) pozemky staveb a zařízení související občanského vybavení s max. zastavěnou plochou jednotlivých objektů do 400 m² např.:</p> <ol style="list-style-type: none"> pro služby a maloobchod stavby a zařízení pro veřejné stravování a ubytování (např. penzion) stavby a zařízení pro zdravotnictví a veterinární péči (např. ordinace praktického nebo veterinárního lékaře) stavby a zařízení pro výchovu a vzdělávání (např. mateřská škola) stavby a zařízení pro sport a relaxaci (zástavba v hmotových parametrech max. rodinného domu) <p>b) pozemky staveb a zařízení související dopravní infrastruktury včetně ploch pro dopravu v klidu</p> <p>c) pozemky staveb a zařízení pro krátkodobé shromažďování domovního a separovaného odpadu</p>		
Nepřípustné využití:	<p>a) veškeré stavby, zařízení a činnosti, které snižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení a nejsou slučitelné s bydlením např.:</p> <ol style="list-style-type: none"> stavby pro výrobu včetně drobné a řemeslné s negativními dopady na životní a obytné prostředí garáže pro nákladní vozidla a autobusy stavby a zařízení pro skladování a manipulaci s materiály a výrobky (komerční), stavby pro velkoobchod stavby a zařízení pro skladování a odstraňování odpadů <p>b) veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí (zejména škodlivé exhalace, hluk, teplo, otřesy, vibrace, prach, zápach, znečišťování vod a pozemních komunikací a zastínění budov) překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech</p>		
Zásady prostorového uspořádání, zákl. podmínky ochrany krajinného rázu:	<p>a) v zastavitelných plochách na každém zastavěném stavebním pozemku pro rodinný dům bude vyhrazena plocha pro minimálně 1 parkovací stání pro každý samostatný byt;</p> <p>b) struktura a způsob nové zástavby i změn dokončených staveb ve stabilizovaných lokalitách bude vycházet z charakteru lokality. Při dostavbě proluk v lokalitách s pravidelnou strukturou zástavby bude respektována uliční, resp. stavební čára;</p> <p>c) zástavba pro jiné využití než bydlení v souladu se stanovenými podmínkami využití bude max. ve stejných prostorových (hmotových) parametrech jako objekty rodinných domů v kontaktním území - výšková hladina max. 1 NP s podkrovím, max. výška hřebene (stavby) 10 m od nejnižšího místa průniku obvodové konstrukce stavby rostlým terénem;</p> <p>d) výšková hladina zástavby (rodinných domů) nepřesáhne úroveň navazující stávající zástavby rodinných domů tj. převážně max. 1 NP s podkrovím nebo max. 2 NP bez podkroví, max. výška hřebene 10 m od nejnižšího místa průniku obvodové konstrukce stavby s rostlým terénem, na okrajích sídla, kde zástavba tvoří přechod mezi urbanizovaným územím a volnou krajinou max. 1 NP s podkrovím (zejména v Z15, Z16, Z20, Z21);</p> <p>e) výšková hladina zástavby ostatních staveb na pozemcích rodinných domů (staveb s doplňkovou funkcí) do 5 m nad úroveň nejnižšího místa přilehlého rostlého terénu, svým objemem a vzhledem nebudou konkurovat stavbě hlavní;</p> <p>f) KZP nepřevyší hodnotu 0,35, KZ min. 0,4;</p> <p>g) hmotové charakteristiky objektů (podlažnost, způsob zastřešení, charakteristické výrazové prvky apod.) budou společnými znaky pro ucelenou lokalitu nebo její část (ulice, strana ulice) – vnímaná jako prostorový celek.</p>		

(Pro zastavitelnou plochu Z15 se uvažuje se zpřesněním hodnoty KZP.)

Pozemky rodinných domů přiléhajících k silnici III/3742 bude možné v plném rozsahu využít pro navrhované využití až po vydání a nabytí účinnosti právě projednávaného územního plánu, protože dle platné ÚPD jsou vymezeny v rozsahu silničního ochranného pásma jako veřejná prostranství. V územní studii, která byla již zpracována, jsou však pozemky RD vymezeny i v silničním ochranném pásmu.

V novém ÚP je plocha vymezena jako zastavitelná ozn. Z15 pro funkční využití BI – bydlení v rodinných domech – příměstské. Vzhledem k blízkosti silnice III. třídy bude nutné v navazujících stupních PD prokázat, že v akusticky chráněných prostorech dle platných právních předpisů nejsou překračovány hodnoty stanovených hygienických limitů.

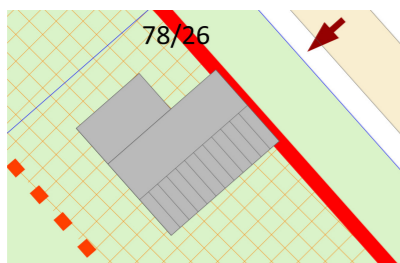
Řešení je navrženo s ohledem na ochranu kulturních, civilizačních a přírodních hodnot v území. Zástavba bude respektovat další podmínky a požadavky stanovené v obecných zásadách jednotlivých koncepcí určených územním plánem. Respektovány budou ostatní limity a omezující prvky vymezené v platné ÚPD.

8) Podmínky plošného a prostorového uspořádání zástavby

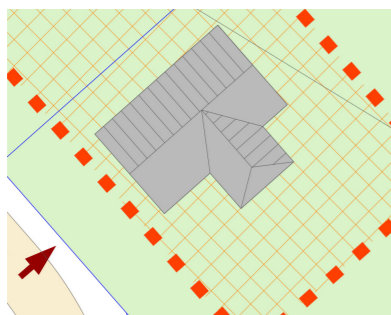
Řešená lokalita se nachází mimo zastavěné území obce, navazuje na zastavěné území se zástavbou venkovského nebo příměstského typu. Podmínky uspořádání rodinných domů na pozemcích jsou stanoveny s ohledem na optimální umístění staveb vzhledem k urbanistickému řešení celé lokality.

VYSVĚTLENÍ POJMŮ REGULAČNÍCH PRVKŮ:

- **hranice pozemku** – vymezují plochu – parcelu – určenou územní studií k umístění jednoho RD vč. doplňkových objektů a zahrady. Pro účely studie je parcelou (pozemkem) míněn budoucí zastavěný stavební pozemek pro umístění stavby rodinného domu.
- **uliční čára** – vymezuje pozemek pro bydlení a veřejné prostranství (komunikace pro dopravní obsluhu, přidružený prostor inženýrských sítí, vstupy, vjezdy, komunikace pro pěší, veřejná zeleň). Je na ní umístěno oplocení. Vzdálenost protilehlých uličních čar tj. příslušných hranic pozemků vymezuje šíři uličního prostoru – veřejného prostranství.
- **stavební čára** – hranice, která určuje umístění objektu RD, tzn., že určuje polohu průniku obvodových konstrukcí stavby hlavní (rodinného domu) s terénem a je přerušena odstupovými vzdálenostmi od sousedních parcel.
 - určuje odstup průčelí stavby hlavní od hranice pozemku (uliční čáry – hranice veřejného prostoru) a je s ní rovnoběžná
 - stanovená stavební čára musí být dodržena hlavním objemem stavby rodinného domu, tj. hlavní objem stavby nesmí stavební čáru překročit ani z ní ustupovat s výjimkou výrazových architektonických prvků přiměřených rozsahem, tvarem a funkcí (balkon, arkýř, rizalit, závěťří)
 - je přípustné např. ustoupení garáže, krytého přístřešku, zádveří - stavební čára nemusí být dokročena směrem dovnitř



- **stavební hranice** – vymezuje společně se stavební čarou plochu pro umístění objektu RD. Objekt RD nemusí být na ní umístěn, nesmí ji však překročit směrem ven k hranici pozemku rodinného domu.



- **koeficient zastavění** – KZP (koeficient zastavění) – je dán podílem zastavěné plochy stavebního pozemku a zpevněných ploch k celkové ploše stavebního pozemku. (celkové zastavěné plochy stavbou hlavní, stavbami vedlejšími - altán, pergola, bazén, terasa, skleník apod. k celkové výměře pozemku – parcely).

- **Koeficient zeleně** – KZ (Koeficient nezastavěných ploch zastavěných stavebních pozemků) – udává minimální podíl biologicky aktivní plochy se schopností zasakování srážkových vod (především) zeleně - nezastavěné plochy zastavěného stavebního pozemku - zahrady) k celkové výměře plochy zastavěného stavebního pozemku (např. koeficient 0,4 představuje podmínku, že minimálně 40% plochy zastavěného stavebního pozemku bude tvořit např. zeleň – zahrada)

REGULAČNÍ PODMÍNKY PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ

- Bude respektována navržená urbanistická struktura řešeného území – zástavba bude vytvářet oboustranně zastavěnou ulici.
- Navrhované hranice parcel budou upřesněny geometrickým plánem. Minimální výměra parcely pro samostatně stojící RD nebude menší než **600 m²**.
- Napojení pozemků na dopravní a technickou infrastrukturu bude splňovat platné právní předpisy.
- Trasování dopravní a technické infrastruktury pro napojení pozemků RD je z nových uličních prostorů.
- Vymezeny jsou plochy veřejných prostranství (uliční prostory pro obousměrný provoz v š. min. 8,0 m) v řešeném území. Dále pak plochy veřejné zeleně podél východní hranice ŘÚ. Plochy veřejných prostranství jsou svým plošným rozsahem a šířkovými parametry vymezeny v souladu s vyhl. č.501/2006 Sb. dle § 22 a § 7 v platném znění.
- Objekt rodinného domu bude respektovat vymezené stavební čáry a stavební hranice na pozemku, bude umístěn v ploše vymezené zmíněnými čarami a hranicemi.
- Zastavěná plocha pro rodinný dům je stanovena: **min. 70 m² a max. 270 m²**.
- Koeficient zastavění je územní studií stanoven: **KZP max. 0,45**. Koeficient zeleně **KZ min. 0,4**

PROSTOROVÉ ŘEŠENÍ STAVEB (PROSTOROVÉ REGULATIVY)

- preferován bude **samostatně stojící rodinný dům**, jednoduchého obdélníkového půdorysu a objemového tvaru (přípustný tvar L, T) a sklonitou střechou (sedlová, valbová nebo jejich kombinace), který reaguje na přirozenou konfiguraci terénu a orientaci ke světovým stranám v daném pozemku a je v souladu s charakterem zástavby v lokalitě. Respektovány budou výsledky hydrogeologického a radonového průzkumu, přírodní a klimatické podmínky v místě stavby (půdorysné řešení RD v graf. příl. je pouze orientační)
- nepřípustné je umístění dvojdomu
- objekt hlavní (RD) bude umístěn v ploše vymezené stavební čarou a stavebními hranicemi na parcele při dodržení odstupových vzdáleností v souladu s platnými právními předpisy. Jeho velikost bude vycházet z parametrů v místě obvyklých.
- **prostorové řešení stavby rodinného domu:**
 - bez podsklepení nebo částečně podsklepený (s přihlédnutím ke konfiguraci terénu, hydrogeologickým a radonovým podmínkám lokality)
 - **pro lokalitu:**
 - umístění 1. NP max. 0,6 m nad upraveným terénem (max. 1,2 m nad upraveným terénem při částečném podsklepení a event. zapuštění garáže)
Tato úroveň může být korigována polohou objektu RD ke stávající obslužné komunikaci a předpokládanému umístění garáže.
 - výška hřebene hlavního objemu objektu **max. 8,0 m** nad úrovní upraveného terénu v nejnižším místě stavby
 - výšková hladina je ÚS stanovena takto:
 - **1NP (charakter „bungalovu“), přízemní rodinný dům - RD1, 2, 3*, 4*, 12, 13, 14**
 - **1NP+P, rodinný dům s 1NP s podkrovím – RD3*, 4*, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 15, 16, 17, 18**
 - * - pro RD3 a 4 bude řešeno shodně

- **1NP+P (rodinný dům s jedním nadzemním podlažím a podkrovím)**
 - výška hřebene objektu RD max. 8,0 m nad úroveň upraveného terénu v nejnižším místě stavby
 - typ zastřešení:
 - střecha sklonitá (sedlová, příp. polovalbová, valbová event. jejich kombinace) v souladu se základním půdorysným tvarem objektu
 - sklon střechy: 25° – 40°
 - **orientace hlavního hřebene objektu RD: RD 5, 6, 7, 8, 9, 10, 15, 16, 17** – hlavní hřeben kolmo k obslužné komunikaci (k navrženému hlavnímu uličnímu prostoru)
 - orientace hlavního hřebene ostatních objektů RD – doporučeno dle graf. příl. *B1 Situace – urbanistický návrh s regulačními prvky*
- **1NP (např. přízemní RD, typ „bungalov“)**
 - výška hřebene objektu RD max. 6,0 m nad úroveň upraveného terénu v nejnižším místě stavby
 - typ zastřešení:
 - střecha sklonitá (valbová, sedlová příp. polovalbová, event. jejich kombinace) v souladu se základním půdorysným tvarem objektu
 - sklon střechy: 12° – 30°
 - orientace hlavního hřebene ostatních objektů RD – doporučeno dle graf. příl. *B1 Situace – urbanistický návrh s regulačními prvky*

- **objekty staveb** (samostatně stojící a přistavěné) **s funkcí doplňkovou** ke stavbě hlavní – vedlejší stavby (např. přístřešky pro parkování, samostatně stojící garáže, hobby dílny, sklady apod.) – jejich architektonický výraz bude respektovat znaky hlavního objektu (např. materiálové provedení, barevnost) a budou v souladu s charakterem lokality, započítávají se do koeficientu zastavění
 - nebudou umísťovány před stavební čáru nebo stavební hranici směrem k navrženému uličnímu prostoru
 - garáž: upřednostněno bude umístění garáže jako vestavěné, částečně vestavěné, přistavěné – přípustné je odsazení od stavební čáry (není přípustné její překročení)
 - pokud nebude možné garáže ev. dvougaráže realizovat jako vestavěné nebo přistavěné, bude možné je umístit samostatně na stavební čáře nebo za ní (tj. v ploše pro umístění objektu RD vymezené stavební čarou a stavební hranicí)
 - pozn.: v souladu s § 25 odst.6 vyhl. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území je možné garáže pro sousedící RD umístit na jejich společné parcelní hranici, pro dva sousedící pozemky (pro skupinu min. 4 sousedících RD, řešení je možné pro RD 3-10), hmotově budou garáže řešeny shodně a budou působit jako jeden objekt, zastřešení bude rovnou střechou.



- pultová a rovná střecha jako typ zastřešení jsou možné na doplňkových stavbách s ohledem na působení ve vztahu k objektu RD
- **oplocení:**
 - vymezuje parcelu rodinného domu, bude umístěno v uliční čáře a na hranicích parcely
 - výška uličního oplocení bude v rozmezí – 1,4 - 1,6 m (upřednostněna je shodná výška s navazujícím stávajícím uličním oplocením), výška podezdívky – max. 0,6 m
 - charakter uličního oplocení pro RD bude vycházet ze společných znaků oplocení v dané ulici

(např. výškové provedení, výška podezdívky, materiálové provedení, členění, umístění vstupů, vjezdů, umístění pilířů pro osazení připojovacích objektů – EL, HUP, apod.). Případně bude vhodně navázáno na stávající uliční oplocení. Nepřípustné je plné zděné oplocení. Živé ploty jsou přípustné z keřů místně vhodných, budou řešeny jako druhově rozmanitý keřový porost, jednotvárná linie tují není přípustná.

- doporučené řešení: zděné sloupky s poloprůhlednou výplní (dřevěná nebo kovová výplň)
- uliční oplocení – nepřípustné je neprůhledné vysoké oplocení – např. z betonových prefabrikátů



- charakter oplocení do krajiny (ke stávajícím komunikacím):
- pro RD 1-6 a RD 12-18 nepřípustné plné oplocení, pro RD 7-11 možno plné oplocení, nutno řešit ve stejném provedení
- oplocení mezi sousedními pozemky RD bude řešeno ve výšce max. 1,6 m jako průhledné z kovových sloupků a drátěného pletiva

- prostorové uspořádání RD (např. objemové řešení sousedících rodinných domů) by mělo být navrženo tak, aby výsledný urbanisticko – architektonický a pohledový dojem oboustranně obestavěné ulice byl pozitivní a nenarušoval krajinný ráz lokality
- barevné řešení objektů, bude řešeno v pastelových odstínech tak, aby nebyly vytvářeny pohledové dominanty v lokalitě
- nepřípustné je umísťování RD v podobě srubových staveb. Dřevostavby jsou přípustné, jejich fasády však budou omítnuty, aby vzhledově působily jako zděné objekty.
- Umístění objektů RD je upřesněno vymezenou stavební čarou a stavební hranicí, vzájemné odstupy RD budou dodržovat stavební zákon vč. prováděcích předpisů ve znění pozdějších předpisů (zejména vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území a 268/2009 Sb. o technických požadavcích na stavby, č. 23/2008 Sb. o technických podmínkách požární ochrany). Respektovány budou také ostatní právní předpisy a normy.

Limity a ostatní omezující prvky, které budou při umísťování nové zástavby respektovány:

- jižní cíp řešeného území zasahuje do UAN 1 (území s archeologickými nálezy 1. kategorie) (nenachází se zde však žádný pozemek pro RD), zbývající území se nachází v UAN 3. (Na všechny typy území s archeologickými nálezy (mimo UAN 4) se vztahuje povinnost vyplývající z § 21-24 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči v platném znění. To znamená, že je nutné v prostoru UAN 1, UAN 2 i UAN 3 respektovat § 22 zákona odst.2 č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči v platném znění, tj. stavebníci jsou již od přípravy stavby, povinni tento záměr oznámit Archeologickému ústavu AV ČR a umožnit jemu, nebo organizaci oprávněné k archeologickým výzkumům, provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum. "Oznámení stavebního nebo jiného záměru" lze zaslat na adresu Archeologického ústavu AV ČR).
- správní území Velkých Opatovic se nachází v zájmovém území Ministerstva obrany ČR (dle údajů ÚP, Stanovisko k projednávání ÚPD Sp. zn.:107863/2021-1150-OÚZ-BR:„Z hlediska povolování níže uvedených

druhů staveb podle ustanovení §175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119) Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska MO:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)“)
- Konkrétní návrh případných opatření před negativními dopady hluku ze silniční dopravy bude předmětem dalších stupňů projektové dokumentace.

Další ochranné režimy a podmínky pro zástavbu:

- hydrogeologické podmínky
- kvalita zemědělské půdy
- spádové poměry pozemku a jeho orientace ke světovým stranám
- radonová aktivita z podloží
- zástavba bude dodržovat platné právní předpisy – Stavební zákon vč. prováděcích předpisů (dodržení technických požadavků na stavby zejména vyhl. č. 268/2009 Sb. v platném znění)
- v případě existence melioračního zařízení na pozemcích, zůstane jeho funkčnost zachována

Respektovány budou také další limity a omezující prvky v souladu s platnou ÚPD.

Příklady ulicového zastavění:



Příklady stávajícího vhodného uspořádání ulicové zástavby



Příklad stávajícího nevhodného výškového uspořádání ulicového zastavění

9) Koncepce dopravní infrastruktury

viz graf. příl. č. B.2 Výkres dopravní a technické infrastruktury

Řešení navrhované v územní studii bylo převzato z PD „VELKÉ OPATOVICE, HLINÍKY, INFRASTRUKTURA“, pro společné DÚR a SP, 2019, zprac. VODÁRENSKÁ AKCIOVÁ SPOLEČNOST, a.s. Pozemní komunikace zprac. JNDS, Josef Novák projekce dopravních staveb (společné DÚR a DSP).

Lokalita řešená územní studií bude dopravně napojena novými komunikacemi na stávající dopravní systém ve městě Velké Opatovice.

Navrhovány jsou dva úseky místních komunikací pro plánovanou obytnou zástavbu 18 rodinných domů. Navrhovány jsou dvě nové stykové křižovatky – na západní a východní straně řešené lokality. Jedná se o MK kategorie C - místní komunikace s jednostranným chodníkem, který je od komunikace oddělen silniční obrubou s výškou nášlapu +12 cm. Komunikace je navržena jako ZONA 30. Jedná se o obousměrné směrově nerozdělené komunikace. V navržené obytné lokalitě jsou situovány parkovací zálivy. Dále jsou Na severní straně se navržená lokalita napojuje na stávající místní obslužnou komunikaci pomocí nové stykové křižovatky, která je řešená jako zvýšená křižovatková plocha. Nový chodník propojuje lokalitu s obytným územím na jihu.

Křižovatky v místě napojení na stávající místní komunikaci na ul. Pod Strážnicí a silnici III/3742– pro návrh rozhledových poměrů je uvažováno s následujícími parametry: návrhová rychlost komunikace z pravého směru 50 km/h, návrhová rychlost komunikace z levého směru 30 km/h (bude nutné posunout hranici obce).

Křižovatky v zóně 30 – pro návrh rozhledových poměrů je uvažováno s následujícími parametry: návrhová rychlost komunikace 30 km/h.

Sjezdy z jednotlivých pozemků v zóně 30 – pro návrh rozhledových poměrů je uvažováno s následujícími parametry: návrhová rychlost komunikace 30 km/h.



V řešeném území nebudou umístována odstavná stání, parkoviště ani garáže pro vozidla o hmotnosti větší jak 3,5 tuny.

Počet parkovacích stání v uličních prostorech bude řešen v souladu s platnými právními předpisy, tato stání budou sloužit návštěvníkům.

Odstavné plochy pro automobily budou řešeny na pozemcích rodinných domů – na jedné parcele budou umístěna min. 2 parkovací stání (na každý byt navíc bude na pozemku umístěno min. 1 parkovací místo navíc). Parkovací místa budou řešena na pozemku RD – volně nebo jako garážové stání.

Odstavná místa pro případný objekt občanského vybavení budou řešena dle platných právních předpisů na ppč. 199 a 200.

Parametry komunikací budou umožňovat přístup vozidel IZS.

Při návrhu komunikací budou dodrženy platné právní předpisy, zejména ČSN 73 6110 – Projektování místních komunikací, TP 103 Navrhování obytných a pěších zón, ČSN 73 6102 – Projektování křižovatek na pozemních komunikacích, ČSN 6056 – Odstavné a parkovací plochy silničních vozidel, TP 65 – Zásady pro dopravní značení na pozemních komunikacích, TP 133 – Zásady pro vodorovné dopravní značení, zákon č. 13/1997 Sb. o pozemních a jeho prováděcí vyhláška č. 104/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 183/2006 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů a jeho prováděcí předpisy. Komunikace budou vybaveny prvky pro bezbariérový pohyb osob se sníženou pohyblivostí (respektována bude vyhl. č. 398/2009 Sb. o obecných technických požadavcích zabezpečující bezbariérové užívání staveb).

Systém nakládání s dešťovou vodou je řešen pomocí nových uličních vpustí navrhované dešťové kanalizace.

10) Koncepce technické infrastruktury

Veškeré sítě budou nadimenzovány tak, aby kapacitně umožňovaly napojení celého řešeného území. Provizorní (dočasné) ukončení sítí ZTV bude bezproblémově umožňovat prodloužení. Nová vedení nebudou trasována vzduchem, ale pod zemí.

Návrh řešení technické infrastruktury viz. graf. příl. č. B.2 *Výkres dopravní a technické infrastruktury*.

Navrhovaný systém napojení na technickou infrastrukturu je jedním z možných řešení. Toto řešení bylo prověřeno zejména z pohledu stanovení napojovacích bodů u vlastníků a správců jednotlivých sítí. Navrhované řešení je možné upravit na základě aktuálních skutečností a projednání při zpracování následných stupňů projektové dokumentace. Řešení navržené území studií respektuje a přebírá zpracovanou PD „VELKÉ OPATOVICE, HLINÍKY, INFRASTRUKTURA“, pro společné DÚR a SP, 2019, zprac. VODÁRENSKÁ AKCIOVÁ SPOLEČNOST, a.s.

- **VODOVOD**

Město Velké Opatovice je zásobeno vodou ze samostatného vodovodu Velké Opatovice, jehož zdrojem je JÚ Velké Opatovice, které slouží jako hlavní zdroj vodovodního přivaděče Velké Opatovice – Boskovice pro skupinový vodovod Boskovice. JÚ Velké Opatovice je 5 vrtů + kopaná studna s vydatností pro městskou část Velké Opatovice 20,0 l/s. Voda z JÚ je čerpána jednak do VDJ 2x130 m³/442,65 Velké Opatovice a do VDJ 330 m³/442,65 Nový. Zároveň je voda čerpána do VDJ 150 m³/450,00 Šranky, ze kterého pokračuje vodovodní přivaděč pro SV Boskovice. Z jmenovaných vodojemů je voda rozváděna do vodovodní sítě městské části.

Vodovod je z roku 1926 – 1983. (zdroj: *Plán vodovodů a kanalizací Jihomoravského kraje*)

Zásobování lokality Hliníky je z navrhovaného vodovodu, který je na stávající vedení napojen v ul. K Čihadlu. Dalším napojením na stávající vodovodní řad je místo jižně od řešeného území – v ul. Hliníky. Z provozních důvodů je nutné zokruhování vodovodních řadů. V respektované PD je také navrženo přeložení stávajícího „průmyslového“ vodovodu, který prochází řešenou lokalitou.



Schéma ze zpracované PD (navržená trasa – červeně, průmyslový vodovod - hnědá)

Jednotlivé pozemky pro rodinné domy budou napojeny vodovodními přípojkami na hlavní vodovodní řad. Ochranné pásmo vodovodu je 1,5 m od obrysu potrubí.

Pro řešení požární vody bude využito hydrantu u čerpací stanice splaškové kanalizace (severně od lokality). Podzemní hydranty jsou řešeny v PD a jsou umístěny v novém uličním prostoru.

- **KANALIZACE**

V obci je stávající jednotná kanalizační síť. Většina stok je podchycena hlavním sběračem umístěným na levém břehu Jevíčky, kam je shybkou převedena i část odpadních vod z pravého břehu. Na východním okraji obce je na levém břehu Jevíčky vybudována ČOV. Jedná se o mechanicko-biologickou ČOV s dlouhodobou aktivací a částečnou stabilizací kalu, typ MČS 5000. Provozovatel: Vodárenská akciová společnost a.s., zdroj PRVK JMK.

Bude dobudována kanalizace v obci tak, aby na ni byli napojeni všichni obyvatelé obce. Je uvažováno s rekonstrukcí některých nevyhovujících stávajících stok a s rekonstrukcí ČOV.

V lokalitě je navržena splašková kanalizace, která prochází společně s navrženou dešťovou kanalizací uličním prostorem a napojuje se na stávající systém v ul. K Čihadlu, kde je zaústěna do nové čerpací stanice.

Dešťové vody budou v maximální míře vsakovány na pozemcích. Nevsáknuté a neznečištěné dešťové vody budou odváděny do dešťové kanalizace a ta je vyústěna do stávajícího příkopu severně od ŘÚ – ul. K Čihadlu.



Schéma ze zpracované PD (navržené trasy - červená, hnědočervená)

Srážkové vody

Srážkové vody z jednotlivých stavebních pozemků budou druhotně využívány či zasakovány na pozemku. Nevsáknuté srážkové vody z komunikací jsou odváděny novou dešťovou kanalizací.

Odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území budou po výstavbě srovnatelné se stavem před ní – nesmí dojít ke zhoršení odtokových poměrů.

Návrh způsobu nakládání se srážkovými bude zohledňovat odtokové poměry z území, které budou vyhodnoceny na základě hydrogeologického průzkumu a výsledků vsakovací zkoušky.

- ELEKTRO**

Řešeným územím prochází stávající vrchní vedení elektro VN 22 kV, které významně limituje využití rozvojové plochy. Město uvažuje s jeho zrušením.

Lokalita bude připojena kabelovými vedeními ze stávající distribuční transformační stanice na ppč. st. 208 - napojovací bod elektro (jižně od řešeného území). Kabely budou umístěny v uličních prostorech podél komunikace. Na kabely budou zasmyčkovány přípojkové pilíře pro jednotlivá odběrná místa.

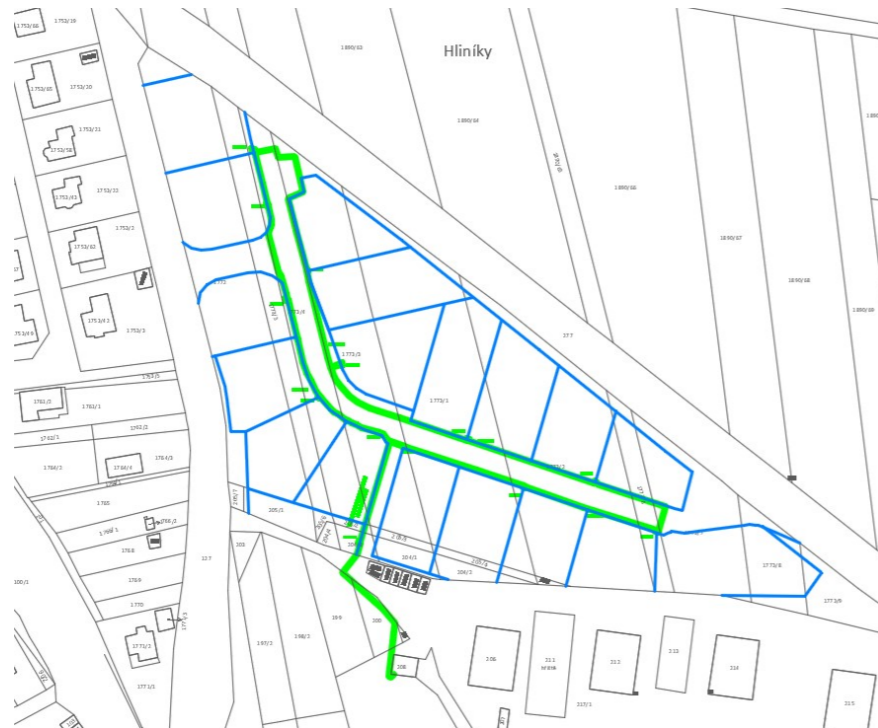


Schéma ze zpracované PD (navržené trasy elektro - zelená)

Potřeba elektrické energie:

Rodinné domy počet	18
Hodnota hlavního jističe	25 A
Instalovaný příkon na jeden rodinný dům	11 kW
Požadované připojení pro rodinné domy	18 × (3 × 25A)
Požadovaný příkon pro rodinné domy	18 × 11 = 198 kW
Soudobý příkon pro rodinné domy	198 × 0,38 = 75,24 kW

V bilancích je uvažováno s plným využitím EE. Není uvažováno s podílem pasivních a nízkoenergetických RD a RD vytápěných zemním plynem.

- STL PLYNOVOD**

Obec je plynofikována.

Místem napojení je stávající STL plynovod v ul. K Čihadlu, jižně od řešeného území. Jednotlivé objekty budou napojeny samostatnými přípojkami z nového plynovodu trasovaného v lokalitě.



Schéma ze zpracované PD (navržené trasy - oranžová)

Potřeba zemního plynu:

Pro rodinné domy:

Rodinné domy počet	18
Hodinová potřeba zemního plynu	18 × 2 = 36 m ³
Roční potřeba plynu	36 × 2300 = 82 800 m ³

Předpokládá se vytápění jednotlivých rodinných domů plynovými kotli na zemní plyn.

V bilancích je uvažováno s plným využitím zemního plynu. Není uvažováno s podílem pasivních a nízkoenergetických RD a RD vytápěných elektrickou energií.

- **VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ**

Napojení veřejného je napojen na stávající systém veřejného osvětlení ve městě. Napojovací bod je jižně od řešené lokality.

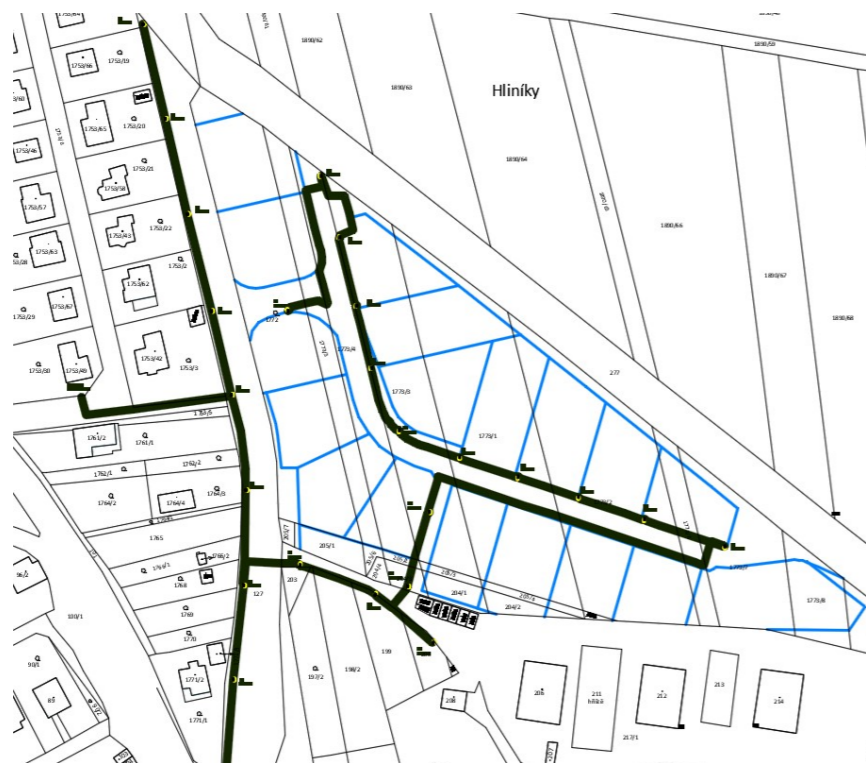


Schéma ze zpracované PD (černá – navržené trasy elektro)

- **SPOJE**

Veřejná síť je v obci kabelizována. Vlastní rozvody budou závislé jak na jednotlivých etapách výstavby, tak i na koordinaci s ostatními sítěmi základní technické vybavenosti. Provozovatel SEK v současné době takovéto lokality připojuje až na základě počtu zájemců a vypočtené finanční návratnosti vložené investice.

Ochranné pásmo stávajícího i navrhovaného SEK činí 1,5 m od krajního vedení či HDPE trubky.

- **Napojení na veřejnou technickou infrastrukturu**

Domovní přípojky inženýrských sítí budou realizovány převážně ze strany vjezdů (vstupů) na pozemky a budou ukončeny v přípojovacích objektech definovaných správcem sítí. Trasy přípojek budou v souladu s obecnými stavebními předpisy a s normou ČSN 736005 "Prostorové uspořádání sítí technického vybavení" a se zák. č. 670/2004 Sb.

Pod vjezdy na stavební pozemky a při křížení jednotlivých sítí budou řešena ochranná opatření proti mechanickému poškození.

Nové stavby technického vybavení budou realizovány dle vyhlášek platných v době realizace.

- **Nakládání s odpady**

Odstraňování komunálních odpadů bude zajištěno v souladu s právními předpisy. Budou separovány recyklovatelné složky TKO, v plochách navržených veřejných prostranství bude možné umístit plochy nebo přístřešky pro nádoby na tříděný odpad. Polohu je možné upřesnit dle možností a požadavků obce.

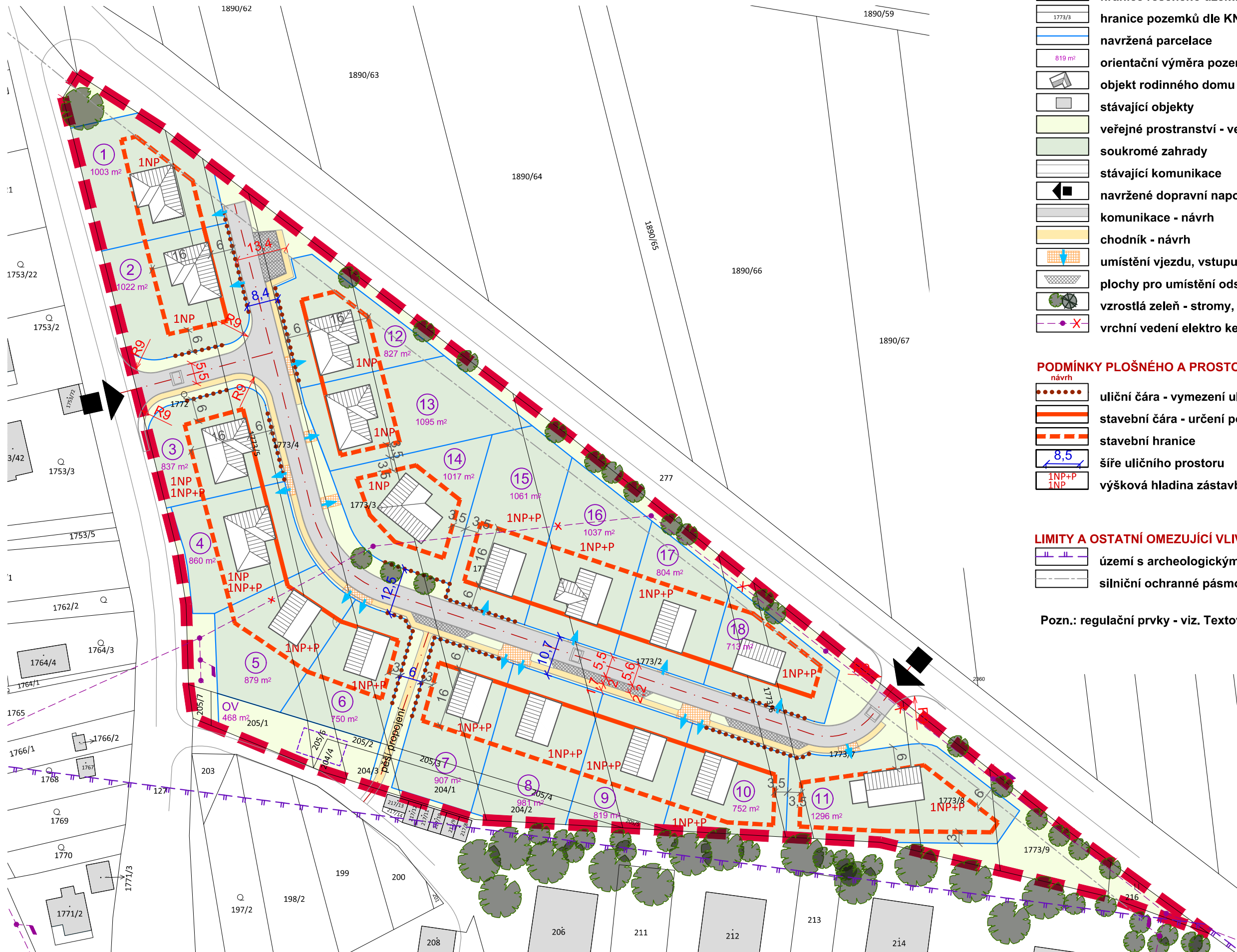
Na každém pozemku pro RD bude samostatné místo pro sběr TKO. Místo pro nádoby na odpad může být součástí oplocení.

Odvoz nebezpečného, velkoobjemového a kovového odpadu bude řešen v rámci odpadového hospodářství města Velké Opatovice.

B. GRAFICKÁ ČÁST

Situace - urbanistický návrh s regulačními prvky

M 1:1000



LEGENDA :

- hranice řešeného území
- hranice pozemků dle KN + identifikace (p.č.)
- navržená parcelace
- orientační výměra pozemku
- objekt rodinného domu (půdorysné řešení je pouze informativní)
- stávající objekty
- veřejné prostranství - veřejná a pobytová zeleň (vč. pl. pro odstavná stání, vjezdů a vstupů na pozemky)
- soukromé zahrady
- stávající komunikace
- navržené dopravní napojení lokality
- komunikace - návrh
- chodník - návrh
- umístění vjezdu, vstupu na pozemek
- plochy pro umístění odstavných stání
- vzrostlá zeleň - stromy, keře
- vrchní vedení elektro ke zrušení

PODMÍNKY PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY:

- uliční čára - vymezení uličního prostoru
- stavební čára - určení polohy pro objekt rodinného domu
- stavební hranice
- šíře uličního prostoru
- výšková hladina zástavby (objekt rodinného domu)

LIMITY A OSTATNÍ OMEZUJÍCÍ VLIVY:

- území s archeologickými nálezy - ÚAN 1
- silniční ochranné pásmo

Pozn.: regulační prvky - viz. Textová část

Výkres dopravní a technické infrastruktury M 1:1000



LEGENDA :

- hranice řešeného území
- hranice pozemků dle KN + identifikace (p.č.)
- navržená parcelace
- objekt rodinného domu (půdorysné řešení je pouze informativní)
- stávající objekty
- 8,5 šíře uličního prostoru
- plochy veřejné zeleně

DOPRAVA

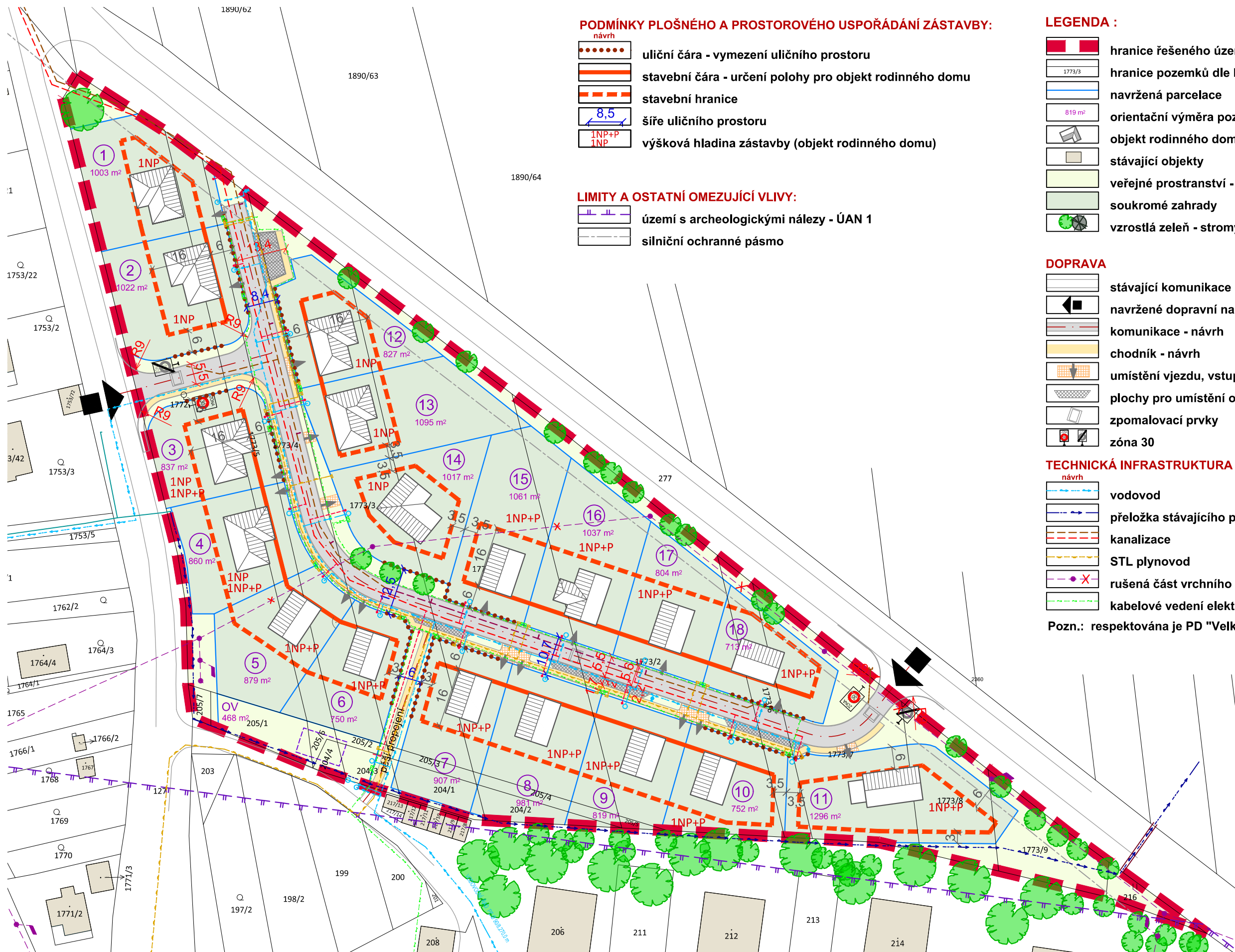
- stávající komunikace
- dopravní napojení řešené lokality
- komunikace - návrh
- chodník - návrh
- možné umístění vjezdu, vstupu na pozemek
- plochy pro umístění odstavných stání
- zpomalovací prvky
- zóna 30
- vzrostlá zeleň - stromy, keře

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

- návrh vodovod
- přeložka stávajícího průmyslového vodovodu
- kanalizace
- STL plynovod
- rušená část vrchního vedení elektro VN (přeložení)
- kabelové vedení elektro NN

Pozn.: respektována je PD "Velké Opatovice, Hliníky - infrastruktura" (08/2019, společné DUR, SP)

Koordinační situace M 1:1000



PODMÍNKY PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY:

- návrh**
- uliční čára - vymezení uličního prostoru
 - stavební čára - určení polohy pro objekt rodinného domu
 - - - - - stavební hranice
 - 8,5 šíře uličního prostoru
 - 1NP+P 1NP výšková hladina zástavby (objekt rodinného domu)

LIMITY A OSTATNÍ OMEZUJÍCÍ VLIVY:

- území s archeologickými nálezy - ÚAN 1
- - - - - silniční ochranné pásmo

LEGENDA :

- hranice řešeného území
- 1773/3 hranice pozemků dle KN + identifikace (p.č.)
- navržená parcelace
- 819 m² orientační výměra pozemku
- objekt rodinného domu (půdorysné řešení je pouze informativní)
- stávající objekty
- veřejné prostranství - veřejná a pobytová zeleň (vč. pl. pro odstavňá stání, vjezdů a vstupů na pozemky)
- soukromé zahrady
- vzrostlá zeleň - stromy, keře

DOPRAVA

- stávající komunikace
- navržené dopravní napojení lokality
- komunikace - návrh
- chodník - návrh
- umístění vjezdu, vstupu na pozemek
- plochy pro umístění odstavňých stání
- zpomalovací prvky
- zóna 30

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

- návrh**
- vodovod
 - přeložka stávajícího průmyslového vodovodu
 - kanalizace
 - STL plynovod
 - rušená část vrchního vedení elektro VN (přeložení)
 - kabelové vedení elektro NN

Pozn.: respektována je PD "Velké Opatovice, Hliníky - infrastruktura" (08/2019, společně DUR, SP)