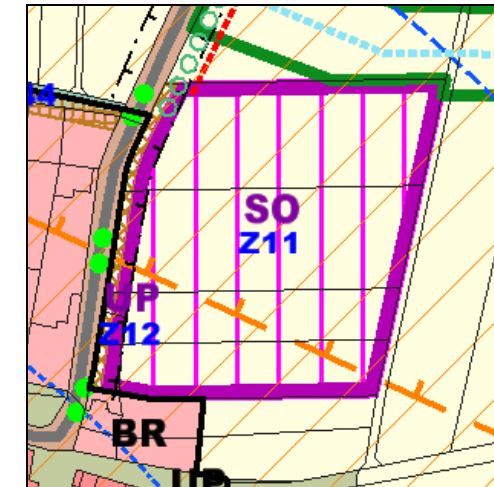


ÚZEMNÍ STUDIE

OLBRAMOVICE

PLOCHA Z11



TEXTOVÁ ČÁST A ODŮVODNĚNÍ

Pořizovatel: Městský úřad Moravský Krumlov, odbor výstavby a územního plánování, nám. Klášterní 125, 672 11 Moravský Krumlov

Objednatel studie: Městys Olbramovice, Olbramovice 23, 671 76 Olbramovice
IČO: 00293270

Projektant: Ing. arch. Milan Hučík (autorizace č. 02 483). Adamcova 5, 635 00 Brno

Číslo zakázky: 29

Datum zpracování: 10/2022

Záznam o aktuálnosti:

Možnost využití této studie byla prověřena a schválena úřadem územního plánování
dne.....pod č.j.

Informace o územní studii byly vloženy do evidence územně plánovací činnosti
dne.....

Oprávněná úřední osoba pořizovatele:

OBSAH ÚZEMNÍ STUDIE

1. TEXTOVÁ ČÁST3

1.1. Vymezení řešené plochy3

1.2. Podmínky pro vymezení a využití pozemků.....3

1.3. Urbanistické řešení.....5

1.4. Etapizace6

1.5. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání ploch vymezených v územní studii6

1.6. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury.....6

1.6.1 Doprava6

 Místní komunikace.....6

 Doprava v klidu (odstavná stání)7

 Komunikace pro pěší.....7

1.6.2 Technická infrastruktura7

 Zásobování vodou7

 Nakládání s odpadními vodami.....7

 Nakládání s dešťovými vodami.....7

 Zásobování elektrickou energií7

 Zásobování plynem8

 Přenos informací8

 Veřejné osvětlení.....8

 Prostorová poloha inženýrských sítí8

 Nakládání s odpady.....8

 Veřejná prostranství8

 Občanské vybavení8

1.7. Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území9

 Ochrana kulturních hodnot9

 Ochrana proti hluku.....9

 Ochrana ovzduší.....9

 Ochrana zemědělského půdního fondu.....9

 Ochrana pozemků určených k plnění funkce lesa9

1.8. Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí.....9

 Ochrana přírody, ochrana a tvorba krajiny9

 Ochrana a tvorba životního prostředí9

1.9. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně urbanistických a architektonických podmínek pro zpracování projektové dokumentace a podmínek ochrany krajinného rázu..... 11

1.10. Závaznost územní studie.....12

2. ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍ STUDIE14

2.1 Hlavní cíle řešení, důvody pro pořízení územní studie.....14

2.2 Vlastnické vztahy v území14

2.3 Seznam použitých podkladů14

2.4 Průzkumy a závěry průzkumů14

 Životní prostředí, hlukové poměry15

 Limity využití území.....15

2.5 Urbanistická koncepce – prověřované varianty řešení plochy.....16

2.6 Zdůvodnění navržené koncepce řešení, včetně koncepce dopravní a technické infrastruktury18

2.7 Odůvodnění navrženého prostorového uspořádání staveb.....20

2.8 Ochrana a rozvoj hodnot území26

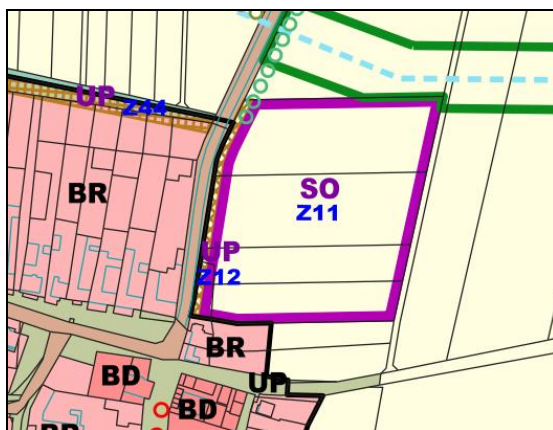
3. GRAFICKÁ ČÁST27

1. TEXTOVÁ ČÁST

1.1. Vymezení řešené plochy

Řešené území se nachází v k.ú. Olbramovice u Moravského Krumlova (okres Znojmo, ORP Moravský Krumlov) při severovýchodním okraji zastavěného území, u silnice III.třídy č. 3967, při výjezdu z městyse ve směru na Kubšice. Jedná se o ornou půdu navazující na zastavěné území. Rozloha zastavitelné plochy Z11 vymezené územním plánem je necelé 2 ha.

Plocha je v územním plánu Olbramovice označena SO – plocha smíšená obytná. Do řešeného území byla zahrnuta také plocha Z12 (plocha veřejného prostranství UP), přilehlá silnice III/3967 a pruh sousedících pozemků.



Územní studie je vypracována nad digitální katastrální mapou (DKM) a vytištěna v měřítku 1:1000.

Identifikace dotčených pozemků v řešeném území (vše v k.ú. Olbramovice u M.Krumlova) – podle právního stavu ke dni 09.07.2022:

Parcelní číslo	Druh pozemku	Výměra pozemku	Vlastnictví – právo hospodaření
9321	Ostatní plocha	260	AGRA Olbramovice, a.s., 2/3, H.V., Moravany, 1/3
8445	Orná půda	3040	AGRA Olbramovice, a.s., 2/3, H.V., Moravany, 1/3
10001	Orná půda	3100	H.V., Moravany
10002	Orná půda	6301	AGRA Olbramovice, a.s.

10003/1	Orná půda	4198	W.O., Znojmo
10003/2	Orná půda	1036	SJM L.M. a L.K., Rosice
10003/3	Orná půda	948	W.O., Znojmo
11221	Orná půda	317	Městys Olbramovice

1.2. Podmínky pro vymezení a využití pozemků

Pozemky budou využity v souladu s územně plánovací dokumentací.

Podmínky pro vymezení pozemků

Platný ÚP Olbramovice vymezil v řešeném území zastavitelnou plochu Z11, plochu SO, plochu smíšenou obytnou. Do řešeného území byla zahrnuta také plocha Z12 (plocha veřejného prostranství UP).

Bilance ploch dle funkčního využití:

Funkční využití	Upřesnění	Plocha m2
Bydlení celkem	Pozemky rodinných domů č. 1-18	14911
Veřejná prostranství - zeleň	V4, V5	1026
Veřejná prostranství – ulice s komunikacemi	V1, V2, V3	3306
ŘEŠENÉ ÚZEMÍ CELKEM		19243

Přehled navržených parcel s uvedením účelu a výměry:

Identifikační číslo stavebního pozemku	Účel využití	Orientační výměra m2
1	stavební parcela pro rodinný dům	817
2	stavební parcela pro rodinný dům	869
3	stavební parcela pro rodinný dům	871
4	stavební parcela pro rodinný dům	871
5	stavební parcela pro rodinný dům	871
6	stavební parcela pro rodinný dům	700

7	stavební parcela pro rodinný dům	784
8	stavební parcela pro rodinný dům	823
9	stavební parcela pro rodinný dům	823
10	stavební parcela pro rodinný dům	823
11	stavební parcela pro rodinný dům	823
12	stavební parcela pro rodinný dům	840
13	stavební parcela pro rodinný dům	1037
14	stavební parcela pro rodinný dům	700
15	stavební parcela pro rodinný dům	810
16	stavební parcela pro rodinný dům	755
17	stavební parcela pro rodinný dům	804
18	stavební parcela pro rodinný dům	890
STAVEBNÍ POZEMKY PRO RD CELKEM (m2)		14911

V navazujícím řízení lze výměry stavebních pozemků zpřesnit.

Navržené kapacity

Počet pozemků pro rodinné domy	18
Počet pozemků pro občanskou vybavenost	0
Úhrnná velikost parcel pro rodinné domy	14911
Průměrná velikost parcely RD	828,28

Podmínky pro využití pozemků

Podmínky funkčního využití řešené plochy, které jsou územním plánem stanoveny pro plochy SO:

SO PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

Hlavní využití: pozemky staveb pro bydlení, pozemky staveb pro občanské vybavení místního významu.

Přípustné využití: bydlení pro seniory a osoby se zdravotním postižením, pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, dětská hřiště, parkoviště pro osobní automobily o velikosti do 20 parkovacích míst, rodinné vinné sklepy.

Nepřípustné využití: nadlimitní stavby, zařízení a činnosti, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

Podmíněně přípustné využití: pozemky pro občanské vybavení vyššího významu a pozemky nerušící výroby – obojí za podmínky, že svým charakterem a kapacitou významně nezvýší dopravní zátěž v obytném území a pokud bude v navazujícím řízení prokázáno respektování požadavků týkajících se chráněného venkovního prostoru, chráněného vnitřního prostoru staveb a chráněného venkovního prostoru staveb.

Podmínky prostorového uspořádání: připouští se objekty o výšce do 2 nadzemních podlaží. U objektů v souvislé uliční zástavbě musí podlažnost objektů zohlednit výšku okolních staveb, aby nebyla narušena architektonická jednotka ulice jako celku.

Koeficient zastavění plochy územní plán nestanovuje.

Stanovuje se rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků pro rodinné domy: 500-1500 m². Toto ustanovení se uplatňuje jen v zastavitelných plochách.

UP PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – MÍSTNÍ KOMUNIKACE A VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Hlavní využití: veřejná prostranství, místní a účelové komunikace.

Přípustné využití: plochy okrasné a rekreační zeleně, dětská hřiště, veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura, stání pro osobní automobily podél místních komunikací (podélná i kolmá stání), drobné sakrální stavby (kříže, sochy apod.) a drobná architektura (například památníky).

Nepřípustné využití: veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, jako např. stavby pro bydlení, výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství, čerpací stanice pohonných hmot.

Podmíněně přípustné využití: pozemky parkovišť pro osobní automobily a v zastavěném území a zastavitelných plochách i pozemky pro garáže – obojí za podmínky, že jejich umístění nezhorší dopravní podmínky v území, bezpečnost provozu a že umístění garáží či parkovišť nenaruší užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území, například že svou kapacitou nezvýší významně dopravní zátěž v území.

Venkovní kulturní zařízení (kupř. plochy a otevřená zařízení pro konání kulturních akcí), související a doprovodná vybavenost (prodejní stánky, přístřešky předzahrádek restauračních zařízení, pódii kulturních zařízení apod.), které mohou být zdrojem hluku, jsou přípustná za podmínky vyhodnocení dle aktuálně platné právní úpravy.

Opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy Z11:

Podmínkou pro zahájení výstavby v ploše je vybudování veřejné infrastruktury v ploše Z12.

Plocha Z11 byla zařazena mezi zastavitelné plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.

Prostorová struktura zástavby: bude upřesněna územní studií.

Maximální podlažnost objektů: bude upřesněna územní studií.

V navazujícím řízení budou uplatněny tyto podmínky:

- Situování obytných objektů a dalších objektů obsahujících chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb v blízkosti silnice I. třídy je podmíněno prokázáním dodržení nejvyšší přípustné hladiny hluku v navazujícím řízení. Celková hluková zátěž nesmí překročit stanovené hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb.
- Bude zohledněno silniční ochranné pásmo.
- Bude prověřeno umístění nové obytné ulice, přibližně kolmé k silnici.

Další podmínky vymezené územním plánem, vztahující se k ploše Z11:

- Územní plán umísťuje 2 nové distribuční trafostanice, a to v plochách Z04 a Z11. Jejich polohy upřesní navazující územní studie. Územní studie plochy Z11 upřesňuje polohu trafostanice na pozemek p.č. 10004.

Podmínky pro územní studii plochy Z11, stanovené územním plánem Olbramovice: Řešeno bude zejména:

- dořešení prostorové struktury a urbanistické koncepce zástavby ploch (parcelace, stavební čáry, upřesnění polohy staveb), s přihlédnutím k existujícím limitům využití území,
- vymezení polohy veřejného prostranství neobsahujícího komunikaci pro motorovou dopravu, o výměře nejméně 1000 m²,
- stanovení regulačních stavebních čar v rozvojové ploše tak, aby nezastavěné části stavebních pozemků směřovaly od zastavěného území do volné krajiny,
- upřesnění dopravní obsluhy, včetně ploch pro dopravu v klidu, vymezení funkčních skupin a typů místních komunikací v řešených plochách,
- koordinaci polohy technické infrastruktury, řešení nakládání s dešťovými vodami,
- vodovodní řady je nutno situovat do veřejně přístupných ploch (např. do chodníků, zelených pásů podél komunikací) a hledat možnosti jejich zaokrouhování.
- upřesnění architektonických regulativů pro stavby: území bude řešeno s důrazem na architektonickou jednotu – objem staveb, druh zástavby, rytmus zástavby, tvar střech, materiály použité na fasádě, oplocení.

Plochy veřejných prostranství jsou ve studii navrženy v souladu s § 7 a §22 vyhl.č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů. Poloha veřejných prostranství je vymezena závazně, hranice veřejných prostranství jsou ve výkrese zaznačeny červenou barvou.

V navazujícím řízení bude vhodné v lokalitě uplatnit podmínku uzavření Dohody o parcelaci, která bude obsahovat mimo jiné závazek vlastníků ke snížení svého podílu převodem poměrné části pozemků nezbytných pro realizaci veřejné infrastruktury.

Polohu domů určují závazné regulační stavební čáry. Regulační stavební čáry, které určují polohu rodinných domů od hranice veřejného pozemku, jsou rovnoběžné s parcelními hranicemi veřejných prostranství.

1.3. Urbanistické řešení

Zastavitelná plocha je využita pro výstavbu rodinných domů.

	<p>Koncepce využití plochy je založena na vytvoření přehledného komunikačního skeletu a podmínek pro příznivé obytné prostředí.</p> <p>Podél silnice je navrženo rozšíření veřejného prostranství (V1), které bude sloužit k umístění komunikace pro pěší a veřejné technické infrastruktury, popř. i veřejné zeleně (stromořadí).</p> <p>Dopravní obsluhu nových rodinných domů budou zajišťovat 2 navržené obslužné komunikace v plochách veřejných prostranství označených V2 a V3, obě slepé, zakončené obratištěm.</p>
<p>Veřejné prostranství s komunikací umístěné blíže k obci (V2) má šířku 12,0 m. Bude v něm umístěna dvoupruhová obousměrná komunikace s obratištěm, umožňujícím otáčení i vozidel ke svozu odpadů.</p> <p>Veřejné prostranství s komunikací umístěné dále od městyse (V3) bude mít šířku 8 m. Bude v něm umístěna jednopruhá obousměrná komunikace, rozšířená v místě připojení na silnici III. třídy na dvoupruhovou.</p> <p>Na jihovýchodní okraji řešeného území jsou vymezeny 2 plochy veřejných prostranství s převahou zeleně, označené V4 a V5. Navržená zeleň v plochách V4, V5, ale i V3 přispěje k eliminaci negativního vlivu zástavby na krajinný ráz – plocha leží na okraji městyse a je pohledově exponovaná od jihu a východu. Zeleň současně přispěje ke zlepšení životního prostředí, díky svým izolačním schopnostem – především eliminaci prašnosti z polí.</p>	

Stavební pozemky jsou v souladu s požadavkem městyse a územního plánu vymezeny převážně o výměře 700-900 m².

Na jižním okraji řešeného území se navržená komunikace napojuje na uvažovanou zemědělskou účelovou komunikaci.

Územní studie stanovuje polohu rodinných domů a garáží. Garáže jsou z tepelně technických důvodů buď předsazeny před rodinné domy (na pozemcích č. 7-12), nebo umístěny mezi domy (ostatní pozemky) – viz koordinační výkres.

1.4. Etapizace

Etapizaci výstavby studie nestanovuje.

1.5. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání ploch vymezených v územní studii

Územní studie vymezila prostor pro vedení komunikací a prostor pro vedení sítí veřejné technické infrastruktury. Prostorové uspořádání je v souladu s platnou ČSN. Územní studie posuzuje způsob obsluhy území inženýrskými sítěmi a dopravní napojení lokality. Územní studie upřesnila polohu veřejných prostranství (§7 odst.2 vyhl.č. 501/2006 Sb. ve znění vyhl.č. 269/2009 Sb.).

Návrh územní studie závazně stanovuje v celé lokalitě stavební čáry a vymezuje veřejná prostranství pro dopravu, pobyt lidí a vedení technické infrastruktury. Dále navrhuje rozdělení pozemků – novou parcelaci (podklad pro geometrický oddělovací plán).

Koeficient zastavění pozemku je stanoven v kap. 1.9.

1.6. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

1.6.1 Doprava

Silnice

Stávající silnice III. třídy č. III/3967 Olbramovice-Šumice-Loděnice je v generelu krajských silnic JMK označena jako zbytná, tato silnice ale bude podle vyjádření OD krajského úřadu JMK předmětem nového posouzení. V ÚP Olbramovice byla proto ponechána v silniční síti. Uvedená silnice bude zajišťovat dopravní obsluhu řešené plochy. U rodinných domů na stavebních pozemcích č. 13 a 14 se bude jednat o přímou dopravní obsluhu, ostatní stavební pozemky budou obslouženy navrhovanými místními komunikacemi připojenými na silnici č. III/3967.

Místní komunikace

Obě navržené komunikace pro lokalitu rodinných domů jsou napojeny na stávající silnici III/3967 na jihovýchodním okraji městyse.

Pro obsluhu rodinných domů na pozemcích 1-12 je navržena obousměrná komunikace funkční skupiny D1 (obytné zóny, tj. komunikace se smíšeným provozem), funkční třídy D1 5,5/30, šířky 5,5 m. Tato komunikace bude sloužit jak pro motorovou dopravu, tak pro pěší (s předností pěších). Podél komunikace proto není uvažován chodník. Komunikace je za účelem zklidnění provozu na 2 místech zúžena na cca 4,5 m (umístěním parkovacích stání). Na konci komunikace je navrženo obratiště, výhledově se uvažuje s pokračováním komunikace jižním směrem (a jejím připojení na stávající obslužné komunikace v obci). To umožní další pokračování obytné zástavby, avšak až po změně územního plánu.

Pro obsluhu rodinných domů na pozemcích č. 15-18 je navržena jednopruhá obousměrná komunikace se smíšeným provozem (obytná zóna), funkční třídy D1 3,5/30, šířky 3,5 m, která bude sloužit současně motorovému i pěšímu provozu.

Podél komunikace je po obou stranách uvažován ozeleněný pruh o šířce 2-3 m sloužící ke vsakování dešťových vod a k položení sítí technického vybavení.

Snížení rychlosti vozidel na 30 km/hod. bude u dopravně zklidněné komunikace dosahováno nejen dopravní značkou, ale i fyzickými stavebními prvky:

A - zpomalovacími prahy

B - malou šířkou komunikace (5,50 m)

C - směrovým vedením komunikace, osami křižovatek, řešením dopravy v klidu

D - umístěním stromů, kamenných patníků, veřejného osvětlení apod.

Povrch komunikací bude asfaltový, případně betonová dlažba. U komunikací pro pěší pak betonová dlažba.

Doprava v klidu (odstavná stání)

K odstavování vozidel obyvatel budou sloužit garáže. Dále je parkování umožněno na pozemcích rodinných domů před garáží, v některých případech vedle garáže. Je třeba důsledně podmiňovat výstavbu rodinných domů řešením umístění i garáže, garáž ale nemusí být realizována současně s domem.

Parkovací místa jsou navržena také podél místní komunikace. Tato parkovací místa budou sloužit výhradně pro nerezidenty, tj. motoristy nebydlící v řešeném území (návštěvníky). Minimální počet těchto parkovacích míst je 3, v územní studii je navrženo 9 parkovacích stání. Poloha těchto parkovacích míst a jejich počet budou upřesněny v navazujícím řízení.

Navržená parkovací stání jsou z estetických i praktických důvodů uvažována s povrchem z barevné betonové dlažby, nejlépe v okrovém (pískovém) odstínu. Ještě vhodnější bude realizovat parkovací místa ze zatravnovacích dlaždic, čímž se opticky zúží zpevněná plocha a zlepší podmínky pro zasakování dešťové vody.

Komunikace pro pěší

Podél silnice III/3967 je navržena komunikace pro pěší, k zajištění bezpečného pohybu pěších mezi řešenou plochou, centrem městyse a zastávkou IDS.

V samotné řešené ploše, tj. nových obytných ulicích, by bylo budování chodníku pro pěší neúčelné a neekonomické. Navržené dopravně zklidněné komunikace budou sloužit motorovému i pěšímu provozu.

1.6.2 Technická infrastruktura

Zásobování vodou

Zásobování rodinných domů vodou bude realizováno z vodovodu pro veřejnou potřebu, připojeného na stávající vodovodní síť v obci. Nápojné místo vodovodu je v severní části řešeného území, u silnice III/3967.

V případě uplatnění požadavku na zaokružování vodovodu bude vodovod propojen přes plochu zeleně na jihovýchodním okraji řešeného území, jak je vyznačeno ve výkresu č.3.

Vodovodní řady jsou navrženy v dimenzi min. DN 100, sklon vodovodního potrubí bude min. 0,3%. K jednotlivým parcelám budou provedeny přípojky ukončené zaslepením za hranicí pozemku. Na vodovodních řadech budou osazeny požární hydranty, jejich poloha bude upřesněna v navazujícím řízení.

Poloha navrhovaného vodovodu musí ve vztahu k ostatním sítím (křížení a souběhy) splňovat normu technického uspořádání sítí technického vybavení ČSN 73 6005. Podle této normy je nejmenší krytí vodovodu v zastavěném území 1,5 m. Jiné výšky krytí lze v odůvodněných případech a při respektování ČSN 755401 Navrhování vodovodních potrubí, projednat se správcem vodovodní sítě.

Nakládání s odpadními vodami

Je navrženo odkanalizování plochy oddílnou splaškovou kanalizací. Kanalizační stoky budou umístěny ve veřejných prostranstvích, pod komunikacemi. V navazujícím řízení bude na základě podrobného geodetického zaměření upřesněno, zda se bude v plném rozsahu jednat o kanalizaci gravitační, nebo v části území tlakovou, s čerpacími jímkami umístěnými přímo na stavebních pozemcích.

Splaškové odpadní vody budou odvedeny oddílnou splaškovou kanalizací na severozápadní okraj řešeného území, kde bude kanalizace připojena na kanalizační síť městyse, obsaženou v územním plánu Olbramovice. Kanalizace odvede odpadní vody na společnou ČOV Branišovice-Olbramovice.

Součástí stavby splaškové kanalizace budou přípojky k jednotlivým parcelám zakončené zaslepením za hranicí pozemku.

Minimální tloušťka krytí stok je 1,5 m. Materiál potrubí bude upřesněn v navazujícím řízení na základě požadavku investora či budoucího správce kanalizační sítě.

Nakládání s dešťovými vodami

Dešťové vody na pozemcích rodinných domů budou řešeny přímo na stavebních pozemcích – akumulací, druhotným využitím a vsakováním, pomocí retenčních nádrží, vsakovacími systémy apod., přičemž je nutné dbát na důsledné předčištění vsakovaných vod tak, aby nemohlo docházet ke kontaminaci podzemních vod – nutno postupovat zejména v souladu se zák. č. 254/2001 Sb (vodní zákon), vyhl. č. 501/2006Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

Dešťové vody z veřejného prostranství V2 (především dešťové vody z komunikací a zpevněných ploch) budou tam, kde to místní podmínky umožní, vsakovány přímo podél komunikace, v mělkých zatravněných rigolech. Přebytek bude odveden povrchově nebo dešťovou kanalizací do ploch veřejných prostranství V4 a V5, navržených na jihovýchodním okraji řešeného území a v nich vsakován buď v povrchových retenčních nádržích, nebo podzemních vsakovacích objektech (orientační návrh retenčních nádrží viz koordinační výkres). Dešťové vody z veřejného prostranství V3 budou rovněž akumulovány a vsakovány podél navržené komunikace, přebytek bude odveden do plochy zeleně na pozemku p.č. 10004 (pozemek zeleně) a zde vsakován.

Výpočet množství srážkových vod a velikostí vsakovacích zařízení bude upřesněn v navazujícím řízení.

Kanalizace dešťová je navržena pouze jako záložní řešení pro případ, že hydrogeologický průzkum prokáže, že vsakování dešťových vod přírodě blízkými opatřeními nebude pro špatné vsakovací schopnosti půdy pro vypočtené objemy srážek dostatečné. Doplňková dešťová kanalizace, určená pro odvedení přebytečných dešťových vod z veřejných prostranství, bude v takovém případě vedena pod komunikací v souběhu s ostatními sítěmi a vyústěna do akumulacích a vsakovacích nádrží navržených v jihovýchodní části řešeného území, nebo do technických vsakovacích objektů (boxů, bloků).

Zásobování elektrickou energií

Územní studie plochy Z11 upřesňuje polohu trafostanice na pozemek p.č. 10004.

Z navržené trafostanice a ze stávající sítě NN budou vyvedeny zemní kabely NN pro zasíťování

objektů v celé ploše. Jednotlivé objekty RD budou napojeny na napěťové úrovni NN sekundární distribuční sítě přes přípojkové skříně do elektroměrových skříní umístěných v pilířích u vjezdů.

V těsném souběhu se zemními kabely NN budou položeny i kabely veřejného osvětlení.

Zásobování plynem

V řešeném území není uvažována plynofikace..

Přenos informací

S rozvodem sdělovacího kabelu v řešené lokalitě není uvažováno. Přípustné je umístění datového kabelu, v souběhu s elektrickým vedením (ve studii není datový kabel zakreslen).

Veřejné osvětlení

Osvětlení komunikací a chodníků v lokalitě bude ze stávajícího zapínacího bodu, který ovládá zapínání osvětlení v celé obci. Veřejné osvětlení bude řešeno výbojkovými svítidly nebo svítidly LED na stožárech výšky cca 5 – 8 m. Svítidla podél komunikace pro pěší budou na stožárech výšky 3,5 – 5 m.

Poloha svítidel zakreslená ve studii je orientační, bude upřesněna v navazujícím řízení. Stožáry svítidel VO budou umístěny v zelených pásech podél komunikací. Jejich umístění zohlední nejen potřebu dostatečného nasvícení komunikací, ale i minimalizaci obtěžování rodinných domů světlem svítidel.

Prostorová poloha inženýrských sítí

Prostorová poloha těchto inženýrských sítí musí odpovídat ČSN 73 6005, tj. vodorovné vzdálenosti sítí při souběhu nesmí být menší než:

- sdělovací kabel x kabel NN 0,30 m
- Kabel NN x kabel NN 0,15 m
- kabel NN x vodovod 0,40 m
- vodovod x kanalizace 0,60 m

Vzdálenost osy el.vedení NN od hranice veřejného a soukromého pozemku nesmí být menší než 0,5 m u kabelů NN, 1,30 m u vodovodů a 1,85 m u kanalizací.

Nakládání s odpady

Každý objekt bude mít nádoby na vytříděny domovní odpad, které budou umístěny na pozemku producenta odpadu. Svoz bude zajišťovat pověřená firma na základě smlouvy s městysem Olbramovice.

Pro sběr separovaného odpadu je navrženo sběrné hnízdo separovaného odpadu při severním okraji plochy. Navrhuje se umístění 1 ks kontejneru na sklo, dále kontejneru na papír a kontejneru na plasty.

Veřejná prostranství

Navrhují se tato veřejná prostranství ve smyslu zák. č. 128/2000 Sb.: ulice, parky.

Podmínky pro prostorové uspořádání veřejných prostranství jsou v souladu s § 22 vyhl. č. 501/2006 Sb., definovány ve výkresech.

Veřejná prostranství budou vhodným způsobem ozeleněna.

Šířka obytné ulice v ploše veřejného prostranství V2 umožňuje jednostrannou výsadbu dřevin (jihozápadně od komunikace) ve formě stromořadí přerušovaného vjezdy do garáží. V obytné ulici v ploše veřejného prostranství V3 bude umístěno souvislé stromořadí při severovýchodní straně komunikace.

Voleny budou stromy s malou, štíhlou či kulovitě rostoucí korunou, jako například javor mléč 'Globosum', višně křovitá 'Globosa', jeřáb ptačí (Sorbus aucuparia), kulovité jasany, javor babyka 'Élegant', štíhlá forma dubu letního 'Fastigiata Koster' (Quercus robur 'Fastigiata Koster'), apod.

Rovněž mezi komunikací pro pěší a silnicí č. III/3967 je navrženo stromořadí. Zde jsou přípustné i stromy s větší korunou (např. dub letní, javor klen, jasan ztepilý, jinan dvoulaločný). Stejně stromy lze vysadit i v plochách parků V4 a V5, doplněné o menší stromy s barevným olistěním a okrasné keře. V plochách zeleně bude řešena i akumulace a vsakování dešťových vod.

Preferována bude výsadba vzrostlých dřevin s kořenovým balem.

Občanské vybavení

V řešeném území není uvažováno. Nevylučuje se ale umístění menších druhů občanského vybavení (např. kadeřnictví) v rodinných domech nebo jejich přístavbách. Podmínky funkčního využití ploch stanovuje závazně územní plán.

1.7. Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

Ochrana kulturních hodnot

V řešeném území se nenachází žádné kulturní památky ani hodnotné objekty.

Ochrana proti hluku

V zastavěném území obcí je nutno respektovat požadavky vyplývající ze zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů (ve znění pozdějších změn a doplňků) a navazujících právních předpisů. Lze předpokládat naplnění cílů územního plánování vyplývajících z ustanovení § 18 stavebního zákona, mj. vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Řešené území neleží u frekventované silnice, dopravní zátěž na přilehlé silnici č. III/3967, která vede při severozápadní hranici plochy bydlení, je nízká – viz odůvodnění.

Nepředpokládá se negativní působení hluku ze silniční dopravy, nicméně na částech pozemků, v blízkosti silnice III.třídy, tj. na pozemcích č. 1, 7, 13 a 14, lze navrhovat akusticky chráněné prostory až na základě hlukového vyhodnocení, prokazujícího splnění hygienických limitů. Bude prověřeno v navazujícím řízení.

Ochrana ovzduší

Není předmětem územní studie.

Ochrana zemědělského půdního fondu

Zábor ZPF byl vyhodnocen v územně plánovací dokumentaci. Ochrana půdního fondu - využití lokality znamená dle územního plánu zábor ZPF. Zábor byl projednán s dotčeným orgánem při pořízení ÚP Olbramovice.

Vyhodnocení není v rámci územní studie požadováno.

Ochrana pozemků určených k plnění funkce lesa

Zábor pozemků určených k plnění funkce lesa se neuvažuje.

1.8. Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí

Ochrana přírody, ochrana a tvorba krajiny

V řešeném území se nenachází žádná chráněná území či významné krajinné prvky.

Do řešeného území částečně nezasahuje ochranné pásmo lesa.

Systém ekologické stability - je vymezen územním plánem Olbramovice, nezasahuje do řešeného území a nemění se.

Ochrana a tvorba životního prostředí

Urbanistická koncepce je založená na vytvoření 2 uličních prostorů, obytných ulic. Je kladen důraz na zklidnění dopravy. Toho je dosaženo malou šířkou navrhované komunikace, jejím směrovým vedením, umístěním parkovacích míst.

Územní studie vytváří příznivé životní prostředí v řešeném území zejména svojí koncepcí. To znamená stanovením podmínek pro vymezení a využití pozemků, podmínek pro umístění a prostorové uspořádání staveb a dále vymezením veřejných prostranství, umožňujících bezkonfliktní obsluhu území. Navrhované řešení územní studie nemá žádné negativní důsledky na životní prostředí.

Nedílnou součástí návrhu je i systém veřejné zeleně. V rámci řešeného území se navrhuje pruh izolační a rekreační zeleně (parku) při jihovýchodní hranici řešeného území. Tato zeleň oddělí obytné území od zemědělsky velkovýrobně obhospodařovaných pozemků a bude eliminovat prašnost a hluk. Výsadba zde by tedy měla být přehušťená a měla by zahrnovat keřové i stromové dřeviny. Část této plochy může být využita i k řešení nakládání s dešťovými vodami, popř. k umístění dětského hřiště. Velikost veřejných prostranství odpovídá ustanovení §7 odst.2 vyhl.č. 501/2006 Sb. ve znění vyhl.č. 269/2009 Sb..

Veřejná zeleň je navržena jako povinná součást i uličního prostoru. Důraz je kladen na výsadbu omezeného počtu kvalitních vzrostlých stromů (jednostranné stromořadí podél ulice). Návrh umístění stromořadí zohledňuje polohu sítí technické infrastruktury – stromy nejsou navrhovány nad vodovody, elektrickými vedeními apod..

Souvislé nezpevněné plochy veřejných prostranství budou zatravněny nebo osázeny nízkými půdokryvnými keři.

V rámci ochrany čistoty vod je navrženo odkanalizování území s napojením na stávající společnou čistírnu odpadních vod Branišovice-Olbramovice.

Pro ochranu ovzduší je navržen ekologický způsob vytápění a ohřevu teplé vody elektrickou energií, s využitím obnovitelných zdrojů energie.

Nakládání s odpady v řešeném území bude probíhat stávajícím způsobem jako v celé obci, včetně separace – územní studie navrhuje sběrné místo pro tříděný odpad.

Pro odpočinek a rekreaci obyvatel jsou v řešeném území vymezeny a stabilizovány plochy sídelní zeleně.

Projekty sadových úprav veřejných prostranství včetně zeleně budou součástí projektové dokumentace infrastruktury a budou realizovány nejpozději v termínu kolaudace stavby.

V lokalitě nebyl zpracován radonový průzkum, problematika ochrany staveb před radonem bude řešena v navazujícím řízení.

1.9. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně urbanistických a architektonických podmínek pro zpracování projektové dokumentace a podmínek ochrany krajinného rázu

Počítá se s umístěním **energeticky úsporných, pasivních domů** - tomu jsou přizpůsobeny velikosti stavebních pozemků, jejich tvary, orientace ke světovým stranám, dopravní připojení a vymezení stavebních čar (cílem je dosažení dostatečných pasivních solárních zisků).

Na každém pozemku je řešeno umístění **garáže** a návrh předpokládá umístění ještě jednoho dalšího parkovacího místa na pozemku s RD, ať už v garáži (dvojaráž), pod přístřeškem nebo jako otevřené parkovací místo.

Šířky stavebních pozemků zohledňují navrhovaný způsob zástavby, v optimálních rozměrech zabezpečujících pohodlné umístění rodinného domu při omezení vzájemného optického obtěžování sousedů, tj. pro volně stojící rodinné domy minimálně 19 m, pro řetězové rodinné domy (tj. rodinné domy s přistavěnými garážemi, které tvoří souvislou uliční frontu,) a navazují na obdobné stavby souseda) minimálně 15 m.

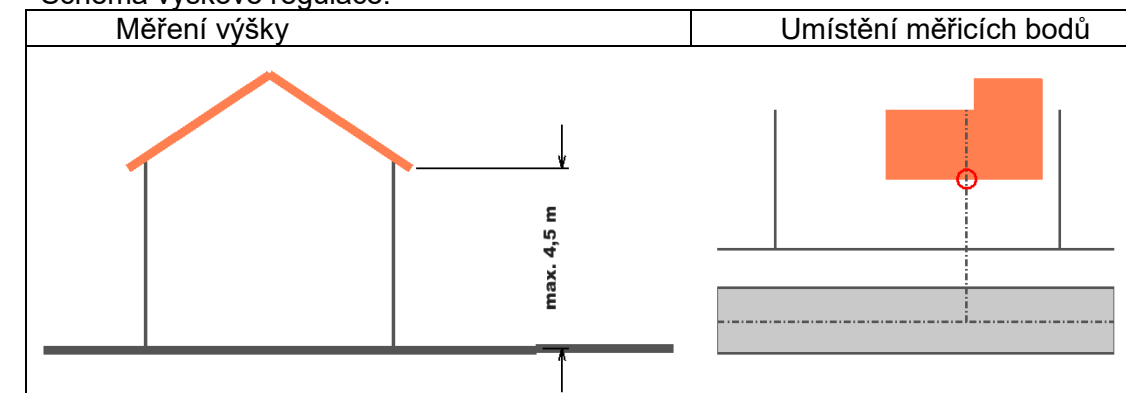
Územní studie stanovuje v celé lokalitě stavební čáry a vymezuje veřejná prostranství pro dopravu, pobyt lidí a vedení technické infrastruktury. Dále navrhuje rozdělení pozemků – novou parcelaci (podklad pro geometrický oddělovací plán).

Územní studie stanovuje především tyto regulace:

- **koeficient zastavění pozemků (KZP)** se stanovuje ve všech pozemcích pro rodinné domy na 0,6. Vyjadřuje nejvýše přípustný podíl zastavění plochy pozemku toho kterého vlastníka. Do zastavěné části pozemku se pro účely výpočtu KZP počítají nejen plochy zastavěné budovami, plochy dalších staveb (např. bazénů, skleníků), ale i plochy zpevněné. Nezastavěný zbytek plochy stavebního pozemku (tj. 40% plochy pozemku) bude využit jako užitková nebo okrasná zahrada
- Vymezení **hranic pozemků veřejných prostranství**
- vymezení **regulačních stavebních čar objektů rodinných domů** – je provedeno v hlavním výkrese č. I.1. Stavební čára určuje polohu hlavní části průčelí rodinného domu, jeho vzdálenost od hranice pozemku veřejného prostranství. U stavebních pozemků, u nichž boční parcelní hranice společná se sousedem není kolmá na hranici veřejného prostranství, budou rodinné domy i garáže rovnoběžné s parcelní hranicí souseda a na regulační čáře bude ležet pouze roh stavby. Od vymezených stavebních čar se lze odchýlit max. o 1,0 m, a to výhradně ve směru od komunikace.
- vymezení **regulačních stavebních čar pro garáže** – je provedeno v hlavním výkrese č. I.1. Stavební čáry určují polohu garáže, její vzdálenost od pozemku veřejného prostranství. Od vymezených stavebních čar se lze odchýlit max. o 1,0 m, a to výhradně ve směru od komunikace.
- **Garáže:** rampy pro vjezd do garáží umístěných v podzemním podlaží nejsou povoleny.

- **Minimální odstupy staveb rodinných domů od hranice parcel sousedů**, pokud mezi sebou tyto stavby vytvářejí volný prostor, jsou 2 m a jsou zobrazeny na hlavním výkrese. Tam, kde minimální odstup rodinných domů ve výkrese stanoven není, se uplatní hodnoty stanovené § 25 vyhl.č. 501/2006 Sb.. Připouští se umístění garáží na společné hranici stavebních pozemků. Regulace platí i pro vedlejší stavby, u těch ale může stavební úřad připustit výjimku, po zvážení míry zastínění rodinného domu a pozemku souseda.
- **Výšky objektů:** v řešeném území jsou přípustné jednopodlažní RD s případným obytným podkrovím. **Výška staveb měřená od upraveného terénu po římsu střechy nesmí přesáhnout 4,50 m.**

Schéma výškové regulace:



- **Tvar střech rodinných domů** – přípustné jsou sklonité (šikmé) střechy, kromě střech stanových, polovalbových a střech, které se tvarem stanovým střechám blíží (s hřebenem střechy kratším než 5 m). Ploché střechy jsou přípustné jen na vedlejších stavbách, garážích, popř. na menší části objektů rodinných domů (do 40% zastavěné plochy) s tím, že v průčelí domů bude preferována šikmá střecha.
- **Střechy budou v rámci jednotlivých ulic sjednoceny:** v rámci jedné strany ulice budou použity stejné tvary střech, podle rodinného domu, který zde bude postaven jako první. Obdobně bude postupováno i u garáží.
- **Orientací hřebene střechy** se rozumí směr hřebene hlavního objemu stavby ve vztahu k ulici. Orientace hřebene střechy bude v převážné míře s okapem (hřebenem) rovnoběžným s ulicí, s výjimkou následujících pozemků, kde se stanovuje orientace hřebene kolmá k ulici (tj. štítová orientace domů): č. 7-12, 18.
- **Sklon střešních rovin** se u rodinných domů stanovuje na 25-35°, u ostatních staveb na 15-30°, nebude-li v souladu s výše uvedenými podmínkami použita střecha plochá. Střecha bude souměrná (oboustranně stejný sklon a délka střešních rovin). Minimální přesah střešních rovin přes obvodové stěny bude činit na okapové straně 0,3 m. Přístřešky mohou mít sklon střechy i menší než 15°
- **Materiál střešní krytiny** použitý na rodinném domě: Přípustné jsou skládané krytiny keramické, betonové, krytiny z jiných materiálů imitující klasickou keramickou střešní krytinu a skládané živičné krytiny (tzv. borské šindele). Barevnost krytiny nejlépe cihlově červená až tmavočervená, hnědá, černá. Vyloučeny jsou barvy bílé, fialové, modré.
- **Vikýře** k prosvětlení podkroví nebudou z veřejného prostoru tvořit vystupující podlaží, střešní lodžie či balkony.
- **Fotovoltaické a jiné solární panely:** jsou přípustné na střechách objektů. Panely mohou být uloženy na rovinu střechy v ucelených obdélníkových sestavách rovnoběžně s okapní hranou střechy rodinného domu; panely instalované na stojanech v odlišném směru a sklonu než je střecha rodinného domu nejsou přípustné. Na vedlejších stavbách s plochou střechou nebo střechou o malém sklonu jsou přípustné solární panely v jakémkoliv sklonu.

- **Výška osazení objektů** - úroveň podlahy 1.NP (+0,00) se stanovuje v rozmezí +0,30 až +0,60 m oproti výškové niveletě povrchu přilehlé komunikace, měřeno v průsečíku osy komunikace s osou stavebního pozemku.

- **Oplocení ve směru do veřejného prostranství:** přípustné jsou ploty o celkové výšce do 1,60 m, maximální výška případné podezdívky 0,60 m (optimálně do 0,50 m).

Materiál (výplň) plotu na uliční straně – z dřevěných, plastových (dřevo imitujících) desek, nebo kovových tyčových profilů či drátěného pletiva. Přípustné jsou živé ploty.

Nepřípustné jsou ploty z nadměrně zdobných kovových prvků, velkoplošných betonových prefabrikátů, ploty plastové, plechové a ploty z ozdobných keramických plotovek. Plotová výplň musí zůstat průhledná, nesmí tvořit uzavřenou plochu. K případnému zneprůhlednění plotu lze využít vegetaci.

Materiál podezdívek - beton, omítnutá cihla, betonové plotové štípané tvarovky (nejlépe v barevném provedení), kámen, keramický obklad.

V návrhu oplocení bude pamatováno na vhodné (opticky skryté) umístění nádob na odpady.

Inspirativní příklady vhodných typů oplocení jsou uvedeny v Odůvodnění RP.

- **Ploty po bočních stranách pozemků, které sousedí s veřejným prostranstvím,** mohou být vysoké až 200 cm. Materiál a barevnost bude sjednocena s oplocením od uliční strany, nebo se může jednat o ploty drátěné na ocelových sloupcích či ploty kovové, doplněné vegetací za účelem jejich zneprůhlednění.
- **Prostor pro nádoby na směsný komunální odpad a tříděné odpady:** na pozemku RD bude zřízen v dostatečné kapacitě prostor pro nádoby na odpad, a to tak, aby nádoby nebyly viditelné při pohledu z veřejného prostoru před domem.

1.10. Podmínky pro vymezená ochranná pásma

Územní studie nevymezuje žádná nová ochranná pásma, vyjma ochranných pásem navržených sítí technické infrastruktury, které vyplývají z obecně závazných právních předpisů:

- ochranné pásmo nadzemního elektrického vedení VN je souvislý prostor vymezený svislými rovinami vedenými po obou stranách vedení ve vodorovné vzdálenosti měřené kolmo na vedení, která činí od krajního vodiče vedení na obě jeho strany u napětí nad 1 kV a do 35 kV včetně
 - a) pro vodiče bez izolace 7 m
 - b) pro vodiče s izolací základní 2 m
 - c) pro závěsná kabelová vedení 1 m
- ochranné pásmo podzemního vedení elektrizační soustavy do 110 kV včetně a vedení řídicí, měřicí a zabezpečovací techniky činí 1 m po obou stranách krajního kabelu,
- ochranné pásmo elektrické stanice je vymezeno svislými rovinami vedenými ve vodorovné vzdálenosti u stožárových elektrických stanic s převodem napětí z úrovně nad 1 kV a menší než 52 kV na úroveň nízkého napětí 7 m
- ochranná pásma vodovodů jsou dle zák. č. 274/2001 Sb., v platném znění, 1,5 m od okraje potrubí na obě strany při průměru potrubí do 500 mm včetně, 2,5 m při průměru potrubí nad 500 mm. U vodovodních řadů o průměru nad 200 mm, jejichž dno je uloženo v hloubce větší než 2,5 m pod upraveným povrchem, se vzdálenosti od vnějšího líce zvyšují o 1,0 m.
- ochranná pásma kanalizace jsou dle zák. č. 274/2001 Sb., v platném znění, 1,5 m od okraje potrubí na obě strany při průměru potrubí do 500 mm včetně, 2,5 m při průměru potrubí nad 500 mm. U kanalizačních stok o průměru nad 200 mm, jejichž dno je uloženo v hloubce větší než 2,5 m pod upraveným povrchem, se vzdálenosti od vnějšího líce zvyšují o 1,0 m.

1.11. Podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu

Stavby budou napojeny na stávající a navrhované veřejně přístupné místní a dopravně zklidněné komunikace, obsažené v územní studii.

Rodinné domy budou napojeny na vodovod pro veřejnou potřebu. Umístění vodovodních přípojek, jejich napojení na vodovod pro veřejnou potřebu a umístění vodoměrných šachet bude upřesněno v navazujícím řízení.

Stavby budou odkanalizovány veřejnou oddílnou splaškovou kanalizací. Nakládání s dešťovými vodami ze střech rodinných domů, garáží a dalších staveb a zpevněných ploch (nádvoří) bude řešeno akumulací a zasakováním přímo na pozemcích rodinných domů.

Stavby budou připojeny na elektrický zemní kabel NN. Na hranicích jednotlivých pozemků budou osazeny domovní pojistkové skříně současně se skříněmi elektroměrnými, avšak pouze v případě, že budou realizovány ploty, jinak budou osazeny na fasádách budov (garáží nebo RD).

1.11. Závaznost územní studie

Podle § 25 zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění, patří územní studie mezi územně plánovací podklady.

§ 25

„Územně plánovací podklady tvoří územně analytické podklady, které zjišťují a vyhodnocují stav a vývoj území a územní studie, které ověřují možnosti a podmínky změn v území; slouží jako podklad k pořizování politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace, jejich změně a pro rozhodování v území.“

I když územní studie, na rozdíl od územního plánu nebo regulačního plánu, není závazným podkladem pro územní rozhodování, je (pokliže je vložena do evidence územně plánovací činnosti) podkladem neopominutelným. Stavební úřad musí při územním řízení porovnat navrhovaný záměr s jejím řešením a v případě přípustné odchylky tuto v územním rozhodnutí odůvodnit s tím, že v odůvodnění rozhodnutí prokáže, že našel z hlediska veřejných zájmů vhodnější nebo alespoň rovnocenné řešení, než obsahuje územní studie.

2. ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

2.1 Hlavní cíle řešení, důvody pro pořízení územní studie

Územní studie byla zpracována na základě objednávky městyse Olbramovice. Navazuje na územní plán Olbramovice.

Pořizovatelem územní studie je Městský úřad Moravský Krumlov, odbor výstavby a územního plánování.

Důvody pro pořízení studie:

Plocha navazuje na zastavěné území. Plocha je v územním plánu Olbramovice označena SO – zastavitelná plocha smíšená obytná Z11. Do řešeného území byla zahrnuta také zastavitelná plocha Z12 (plocha veřejného prostranství UP), přilehlá silnice III/3967 a pruh sousedících pozemků.

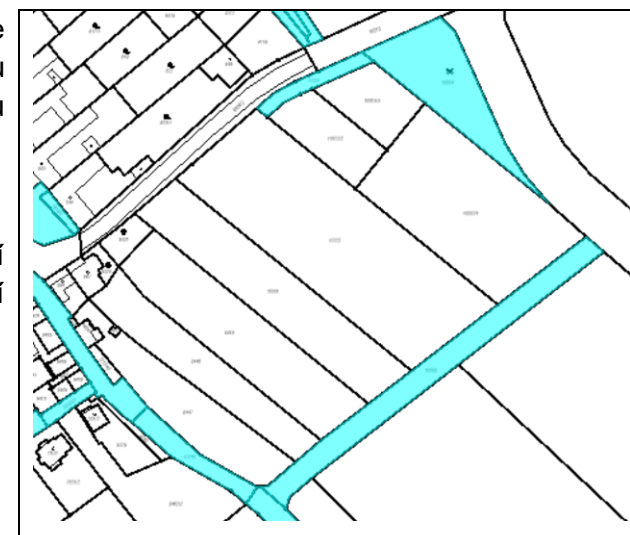
Podmínkou pro rozhodování v ploše je podle územního plánu zpracování územní studie. Ve studii a v navazujícím řízení má být upřesněno vymezení polohy veřejných prostranství s veřejnou dopravní a technickou infrastrukturou, při zohlednění historické urbanistické struktury městyse.

Cíle zpracování územní studie:

- Dořešení urbanistické koncepce zástavby plochy (struktura zástavby, parcelace) s přihlédnutím k existujícím limitům využití území, posouzení optimální intenzity zástavby.
- Upřesnění intenzity zástavby – velikosti stavebních pozemků.
- Ověření dopravní obsluhy, včetně příjezdních komunikací a ploch pro dopravu v klidu.
- Návrh koncepce veřejné technické infrastruktury.
- Urbanistické podmínky: stavební regulační čáry, odstupy staveb od hranic pozemků.
- Architektonické podmínky pro jednotlivé stavby (výšky staveb, tvar střech, sklon střech, popřípadě i materiál a barevnost stavebních konstrukcí, požadavky na oplocení).

2.2 Vlastnické vztahy v území

Jen malá část pozemků je v majetku městyse Olbramovice – tyto pozemky jsou v následujícím schéma znázorněny modrou barvou:



Ostatní pozemky jsou ve vlastnictví Jihomoravského kraje (silnice) a ve vlastnictví privátním.

2.3 Seznam použitých podkladů

Při zpracování byly využity tyto materiály:

- Územní plán Olbramovice, který nabyl účinnosti 11.5.2019
- Změna č. 1 ÚP Olbramovice, která nabyla účinnosti dne 5.10.2021
- Územně analytické podklady ORP Moravský Krumlov, úplná aktualizace 2020.
- Digitální katastrální mapa a ortofoto mapa (ČÚZK).

2.4 Průzkumy a závěry průzkumů

Zpracovatel územní studie provedl průzkum řešeného území v terénu. Průzkum spočíval v prohlédnutí terénní konfigurace, prozkoumání nápojných míst stávající komunikační sítě a inženýrských sítí, včetně nových tras vedení inženýrských sítí.

Inženýrsko-geologický průzkum v této fázi prováděn nebyl. Lze předpokládat, že skladba podloží skýtá záruky dostatečné únosnosti pro rodinné domy. Pro další stupeň projektové dokumentace komunikace a inženýrských sítí je nutno únosnost potvrdit geologickým průzkumem a hydrologickým průzkumem ověřit úroveň hladiny spodní vody. Na únosnosti silniční pláň bude záviset skladba vrstev komunikace, resp. opatření pro zvýšení únosnosti pláň.

Rovněž se doporučuje provedení průzkumu radonového rizika z podloží a podle výsledků řešit v projektové dokumentaci staveb případná protiradonová opatření.

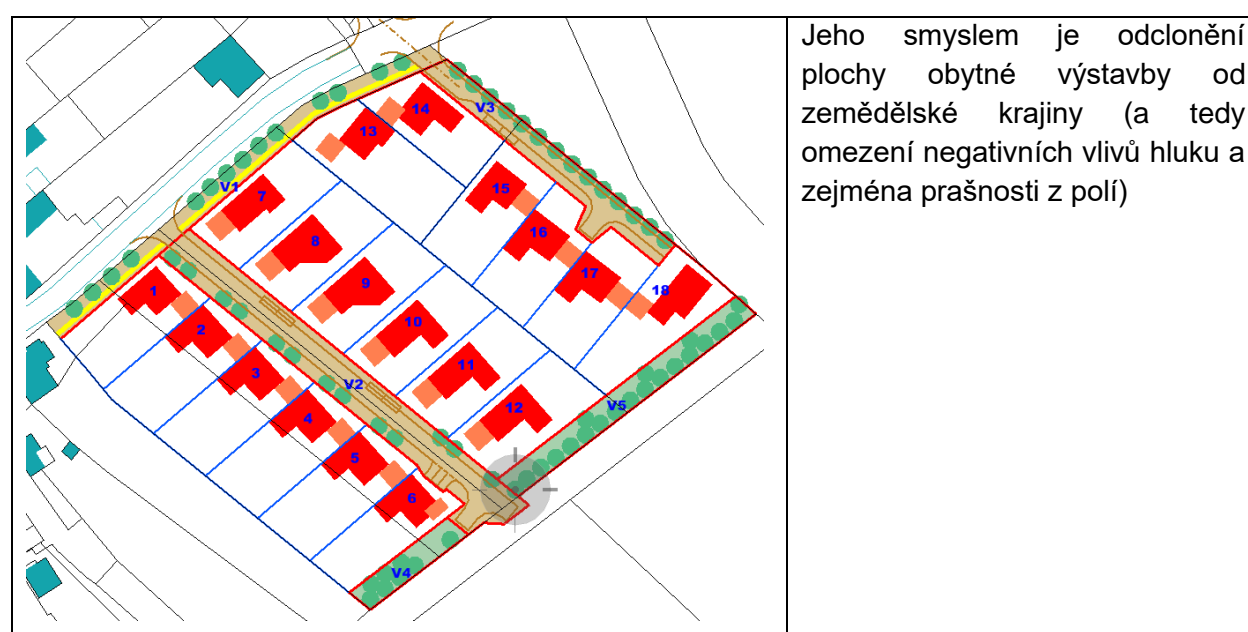
Životní prostředí, hlukové poměry

Řešené území neleží v blízkosti žádných zdrojů hluku (silnic, dálnic, ploch výroby a skladování). Řešené území neleží u frekventované silnice, dopravní zátěž na přilehlé silnici III/3967, která vede při severní hranici plochy bydlení Z11, je velmi nízká – v letech 2016 ani 2020 zde ani nebylo prováděno sčítání dopravy:

Nepředpokládá se negativní působení hluku ze silniční dopravy ani jiných zdrojů.

Od silnice III.třídy je obytná zástavba poněkud odsazena a v prostoru veřejného prostranství mezi silnicí a obytnou zástavbou je navržena komunikace pro pěší a stromořadí, které může být podél silnice doplněno i keřovými porosty, s cílem omezení prašnosti.

Podobně studie vymezuje pás stromořadí na severovýchodním okraji plochy bydlení a pás zeleně na jihovýchodním okraji této plochy, s cílem odclonit bydlení od velkovýrobně obhospodařovaných zemědělských pozemků:




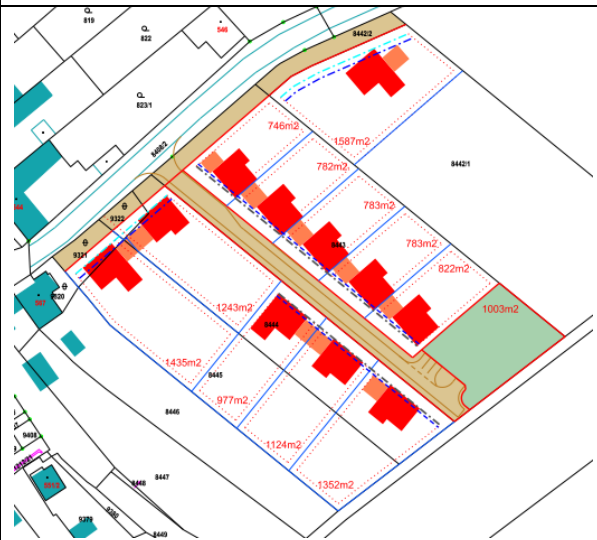
Limity využití území

- území ochranných pásem leteckých zabezpečovacích zařízení.
- Vzdušný prostor pro létání v malých a přízemních výškách LK TRA.
- Koridor RR směrů - zájmové území pro nadzemní stavby (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu)
- Na celém správním území městyse je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb.
- Silniční ochranné pásmo silnice č. III/3967.
- Celé řešené území leží v území archeologických zájmů. Při zásazích do terénu na takovém území

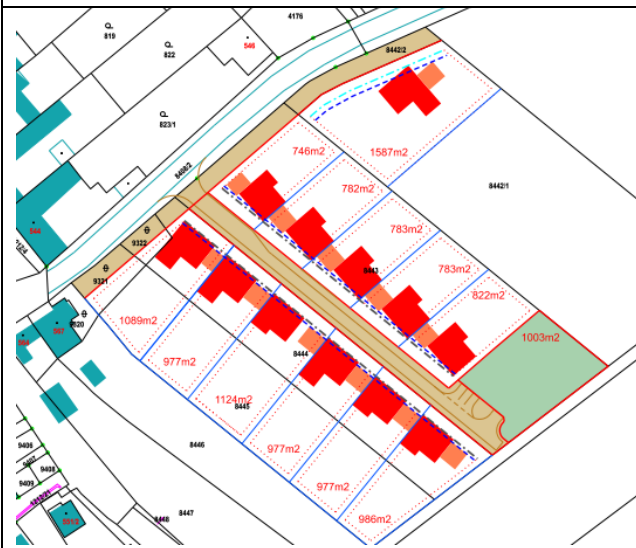
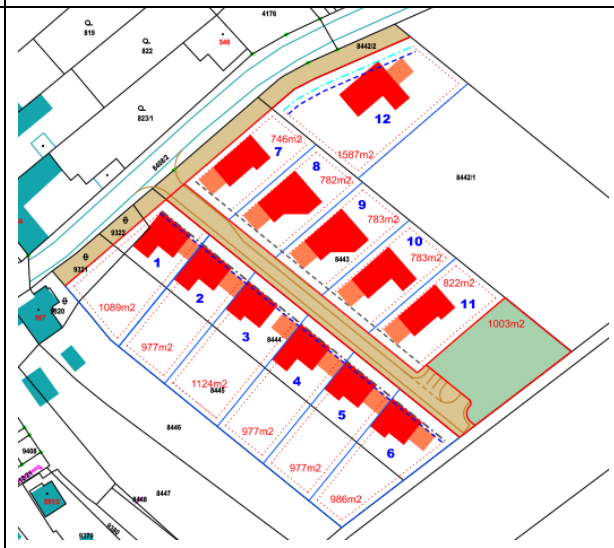
dochází s velkou pravděpodobností k narušení archeologických objektů nebo situací a je tedy nezbytné provedení záchranného archeologického výzkumu (ustanovení § 22 odst. 2 zák. č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů). V území je před zahájením jakýchkoliv zemních prací a úprav terénu stavebník povinen tuto činnost v časovém předstihu oznámit Archeologickému ústavu AV ČR a musí umožnit jemu nebo jiné oprávněné organizaci případné provedení záchranného archeologického výzkumu (ustanovení § 22 odst. 2 zák. č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů).

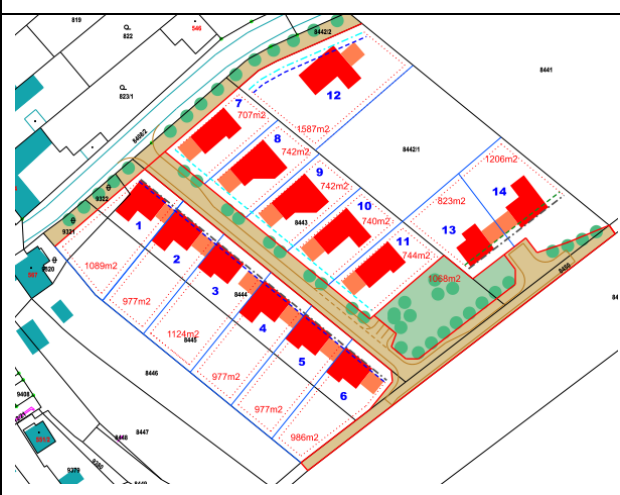
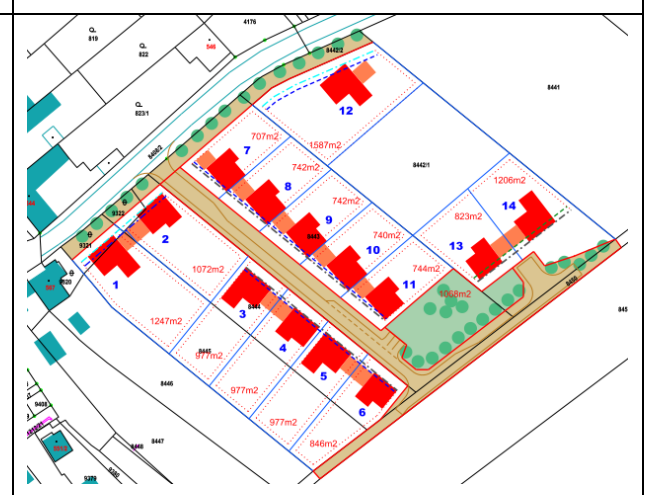
2.5 Urbanistická koncepce – prověřované varianty řešení plochy

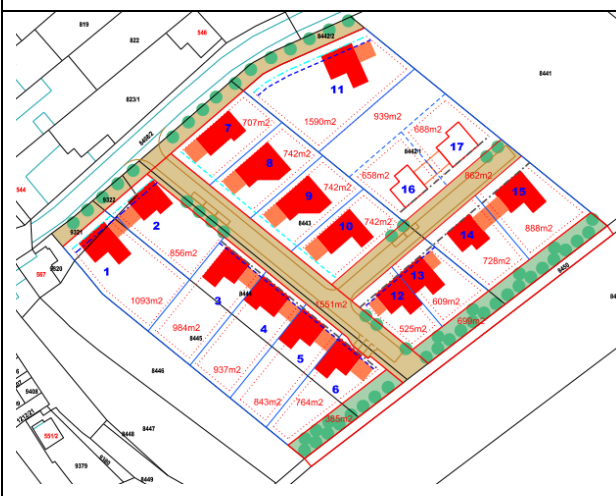
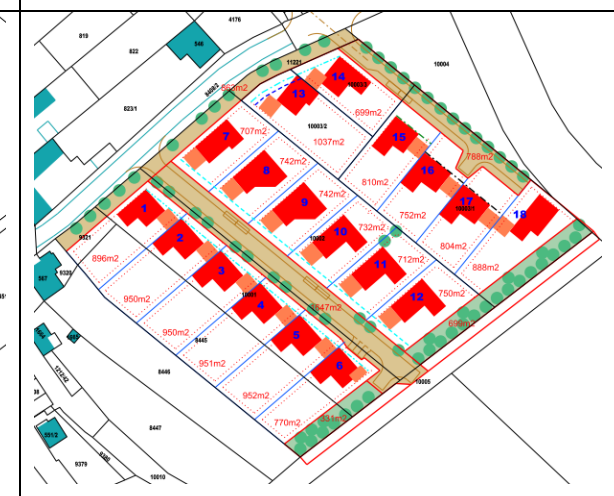
Urbanistická koncepce plochy byla v konceptu studie prověřena ve více alternativách označených 1 - 8. Varianty se lišily především trasováním obslužné komunikace, která ale předurčuje urbanistickou koncepci plochy.

Alternativa 1	Alternativa 2
	
<p>Tato alternativa umísťuje rodinné domy v řadě podél stávající krajské silnice. Vytváří podmínky pro umístění 5 volně stojících rodinných domů. Podél silnice je vymezeno veřejné prostranství určené pro umístění pruhu zeleně, komunikace pro pěší a veřejné technické infrastruktury.</p> <p>Klady alternativy: velmi nízké náklady na veřejnou infrastrukturu, dopravní obsluha rod.domů od severu (výhodná orientace domů vzhledem ke světovým stranám).</p> <p>Zápory alternativy: nízký počet rodinných domů (5), velmi extenzivní využití plochy, v důsledku toho nízká urbanistická ekonomie. Všechny nové rodinné domy by byly zasaženy hlukem z dopravy. Způsob zástavby by navíc neumožnil budoucí rozvoj městyse jihovýchodním směrem. Tuto variantu zpracovatel nedoporučil.</p>	<p>Varianta 2 umísťuje 2 rodinné domy podél krajské silnice a za nimi navrhuje novou obytnou ulici vedenou jihovýchodním směrem, s oboustrannou zástavbou rodinnými domy. Šířka ulice je uvažována 8 m. Na konci ulice je vymezeno veřejné prostranství s parkem o velikosti cca 1000 m2, v němž může být umístěno dětské hřiště nebo venkovní posilovací prvky apod..</p> <p>Komunikace je navržena jako jednopruhová obousměrná (obytná ulice), s rozšířením před jejím vyústěním na silnici na dvoupruhovou.</p> <p>Na konci ulice je umístěno obratiště pro osobní automobily a parkoviště pro 3 automobily.</p> <p>Rodinné domy jsou umístěny v řadě a navrženy jako řetězové, tj. navzájem spojené garážemi, které nejsou umístěny v rodinných domech, ale jsou k nim volně přistavěny.</p> <p>Podél silnice je vymezeno veřejné prostranství určené pro umístění pruhu zeleně, komunikace pro pěší a veřejné technické infrastruktury.</p> <p>Klady alternativy: větší počet RD (11), intenzivnější využití plochy.</p> <p>Zápory alternativy: horší podmínky z hlediska oslunění rodinných domů umístěných na</p>

	východní straně obytné ulice (vstup do domu od jihozápadu je nevhodný). Větší náklady na veřejnou infrastrukturu.
--	---

Alternativa 3	Alternativa 4
	
<p>Urbanistické a dopravní řešení je podobné jako v alternativě 2, odlišně je řešeno umístění rodinných domů v severozápadní části plochy.</p> <p>Klady alternativy: větší počet RD (12), intenzivnější využití plochy,</p> <p>Zápory alternativy: dtto alt. 2</p>	<p>Urbanistické a dopravní řešení je podobné jako v alternativě 3, odlišně je řešeno umístění rodinných domů a garáží na východní straně nové ulice. Regulační stavební čára stanovuje umístění garáží, na ně pak budou navazovat volně stojící rodinné domy orientované štítem do ulice. Tímto způsobem je odstraněn nedostatek alternativ 1-3, nevhodná orientace části rodinných domů ke světovým stranám.</p> <p>Klady alternativy: zvýšení počtu RD (na 12), intenzivnější využití plochy, lepší orientace rodinných domů ke světovým stranám (lepší oslunění, vhodnější podmínky pro umístění energeticky úsporných domů). Možnost doplnění obytné ulice o stromovou zeleň (bez rizika stínění rodinným domům).</p> <p>Zápory alternativy: žádné</p>

Alternativa 5	Alternativa 6
	
<p>Urbanistické a dopravní řešení i situování staveb v nové obytné ulici umístěné blíže k obci je stejné jako v alt. 4. Prověřen je navíc dodatečně uplatněný požadavek městyse na prověření umístění dalších 2 rodinných domů na pozemku p.č. 8442/1. To si vyžádá rozšíření veřejného prostranství s komunikací (obytné ulice) na 10 m, zkapacitnění obslužné komunikace a její protažení při jižní hranici plochy k pozemku p.č. 8442/1. Zde je pak umístěno větší obratiště, umožňující otáčení i vozidel ke svozu odpadů. Na jednopruhové obousměrné komunikaci jsou umístěny výhybny.</p> <p>Klady alternativy: větší počet RD (14), nejintenzivnější využití plochy, dobrá orientace rodinných domů ke světovým stranám (lepší oslunění, vhodnější podmínky pro umístění energeticky úsporných domů), možnost výhledového využití nové komunikace v případě dalšího rozvoje městyse tímto směrem. Možnost doplnění obytné ulice o stromovou zeleň (bez rizika stínění rodinným domům).</p> <p>Zápory alternativy: vyšší náklady na veřejnou infrastrukturu.</p>	<p>Urbanistické a dopravní řešení i situování staveb v nové obytné ulici je stejné jako v alt. 3, prověřen je navíc dodatečně uplatněný požadavek městyse na prověření umístění dalších 2 rodinných domů na pozemku p.č. 8442/1. To si vyžádá rozšíření veřejného prostranství s komunikací (obytné ulice) na 10 m, zkapacitnění obslužné komunikace a její protažení při jižní hranici plochy k pozemku p.č. 8442/1. Řešení v této části plochy je stejné jako v alternativě 4a.</p> <p>Klady alternativy: větší počet RD (14), nejintenzivnější využití plochy, možnost výhledového využití nové komunikace v případě dalšího rozvoje městyse tímto směrem. Možnost doplnění obytné ulice o stromovou zeleň (bez rizika stínění rodinným domům).</p> <p>Zápory alternativy: vyšší náklady na veřejnou infrastrukturu. Horší orientace domů na východní straně ulice ke světovým stranám</p>

Alternativa 7	Alternativa 8
	
<p>V této alternativě byl prověřen požadavek na umístění obslužné komunikace pozemku p.č. 8442/1 severněji. To by umožnilo intenzivnější využití řešeného území a umístění většího počtu domů</p> <p>Klady alternativy: ještě větší počet RD než v předchozích alternativách (až 17), nejintenzivnější využití plochy, dobrá orientace rodinných domů ke světovým stranám (lepší oslunění, vhodnější podmínky pro umístění energeticky úsporných domů), možnost výhledového využití nové komunikace v případě dalšího rozvoje městyse tímto směrem. Možnost doplnění obytné ulice o stromovou zeleň (bez rizika stínění rodinným domům).</p> <p>Zápory alternativy: vyšší náklady na veřejnou infrastrukturu.</p>	<p>Urbanistické a dopravní řešení je založeno na umístění 2 paralelních komunikací připojených na silnici III.třídy.</p> <p>Klady alternativy: největší počet RD (18), nejintenzivnější využití plochy, možnost výhledového využití nové komunikace v případě dalšího rozvoje městyse tímto směrem. Možnost doplnění obytné ulice o stromovou zeleň (bez rizika stínění rodinným domům).</p> <p>Zápory alternativy: vyšší náklady na veřejnou infrastrukturu.</p>

K dopracování si městys vybral variantu č. 8. Uplatnil přitom požadavek na úpravu umístění veřejného prostranství V2 se slepou komunikací tak, aby se osa pozemku tohoto veřejného prostranství kryla s parcelní hranicí stávajících pozemků p.č. 1001 a 1002. Tyto úpravy byly zapracovány do finální varianty č. 9.

Návrh parcelace a velikost pozemků pro rodinné domy, stejně jako umístění stavebních čar, jsou podřízeny nutnosti vytvořit podmínky pro výstavbu energeticky úsporných domů. Proto jsou například uvažovány garáže vyčleněné mimo objekty rodinných domů, tedy jako samostatně stojící (obvykle představené před rodinný dům). Vlastní skutečné umístění rodinných domů, garáží i dalších doplňkových souvisejících staveb je ale ponecháno na projektantech jednotlivých domů, ale při respektování základních regulačních podmínek vymezených územní studií (např. umístění regulačních stavebních čar, zastavitelných částí pozemků, atd.).

Vymezení veřejného prostranství neobsahujícího komunikace je provedeno dle § 7 odst. 2 vyhl.č.

501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.

Zastavitelné části ploch v jednotlivých stavebních pozemcích byly vymezeny podle § 25 vyhlášky č. 501/2006, obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů. Odstup všech nadzemních staveb od hranice pozemku souseda se tedy uvažuje 2,0 m, v některých případech se ale připouští umístění garáží v hranici pozemku, za účelem vytvoření předpokladů pro ekonomické využití pozemku a především pro zajištění dobrého oslunění rodinných domů, což je jeden ze základních předpokladů pro umožnění umístění energeticky úsporných (pasivních, soběstačných či plusových) domů.

Kapacita stavby a urbanistická ekonomie:

	Var. 9
počet RD (stavebních pozemků)	18
Převážná velikost st.pozemků (m ²)	700-1000
Nejmenší / největší st.pozemek (m ²)	700 / 1037
Délka nové komunikace D1 š. 5.5 m ¹⁾ v ploše V2 (m)	148
Délka nové komunikace D1 š. 3,5 m ¹⁾ v ploše V3 (m)	110
Délka komunikací na 1 st.pozemek (m)	14,33
Délka komunikací pro pěší (m)	133

¹⁾ Tento údaj přibližně ukazuje výši stavebních nákladů na veřejnou infrastrukturu.

2.6 Zdůvodnění navržené koncepce řešení, včetně koncepce dopravní a technické infrastruktury

Urbanistická koncepce zohledňuje stávající urbanistickou strukturu městyse. Je založena na vytvoření 2 urbánních prostorů (obytných ulic). Veřejná prostranství jsou doplněna okrasnou zelení, zejména ve formě stromořadí.

Uliční skelet je navržen se zřetelem k zajištění kvalitní dopravní obsluhy a přitom k úspoře veřejných nákladů na zainvestování a minimalizace obtěžování obyvatel motorovou dopravou a kolizí mezi jednotlivými druhy dopravy. Tomu odpovídá šířka navržených komunikací (vedená snahou o zklidnění dopravy a snížení investičních nákladů).

Návrh rozparcelování, tj. vymezení stavebních pozemků pro rodinné domy, sleduje cíl umístění pasivních rodinných domů, s velmi nízkými nároky na energie (podle směrnice EU o energetické náročnosti budov mají být po roce 2020 stavěny pouze domy s energetickou spotřebou blízkou nule). Tomu jsou přizpůsobeny velikosti stavebních pozemků, jejich tvary, orientace ke světovým stranám, dopravní připojení a vymezení stavebních čar (cílem je dosažení dostatečných pasivních solárních zisků).

Dopravní infrastruktura

Jsou navrženy místní obousměrné komunikace se smíšeným provozem (obytné zóny), které budou sloužit současně motorovému i pěšímu provozu. Komunikace v ploše V2 je za účelem zklidnění provozu na několika místech zúžena na 3,5 m.

Obytná zóna je oblast označená (vymezená) příslušnými dopravními značkami. Zónu tvoří zklidněná pozemní komunikace s převahou pobytové funkce s přímou dopravní obsluhou staveb, ve které je umožněn pohyb chodců, cyklistů a motorových vozidel a hry dětí ve společném prostoru za stanovených podmínek provozu podle zvláštního předpisu (Zákon č. 361/2000 Sb., o provozu na pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů).

Komunikace se smíšeným provozem jsou příznivější z hlediska investičních nákladů a vytváří podmínky pro vznik obytnej zóny. Pobytová funkce této komunikace převládá nad funkcí dopravní. To je zdůrazněno jejím stavebním řešením.

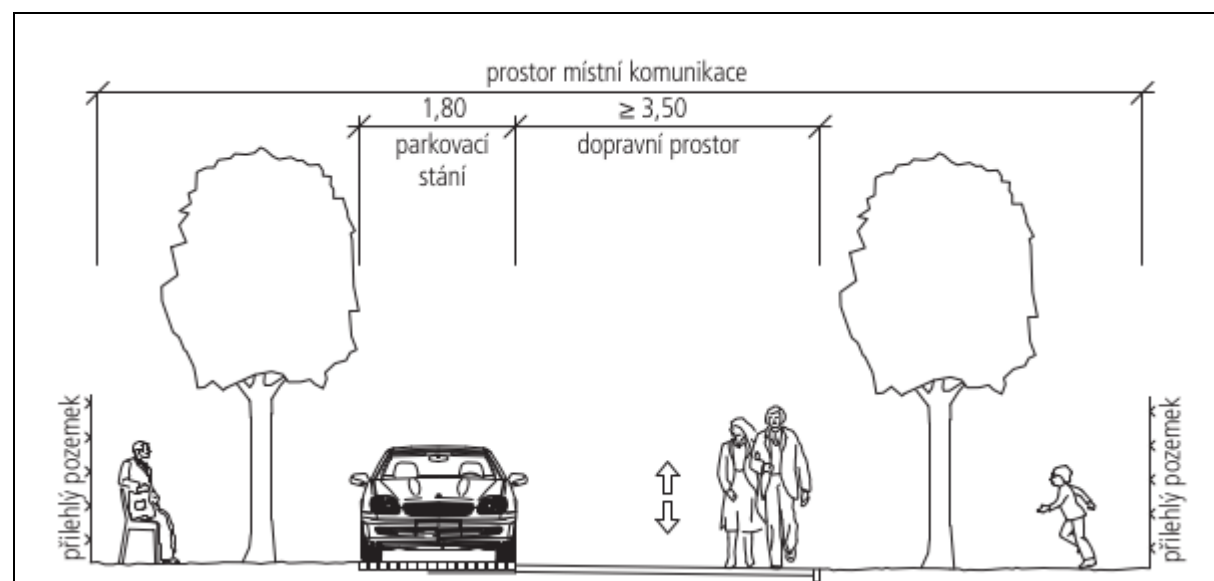
Dopravní zklidnění v obytné zóně zajistí příčný práh na vjezdu (případně jiné obdobné opatření), malá šířka komunikace, směrové vedení komunikace.



Snížení rychlosti vozidel v obytné zóně na 30 km/hod. bude dosahováno nejen dopravní značkou, ale i fyzickými stavebními prvky:

- A - zpomalovacím prahem na vjezdu do obytné zóny
- B - malou šířkou komunikací (3,5 - 5,50 – 6,0 m) s místním zúžením na 3,5-4,0 m
- C - směrovým vedením komunikace, osami křižovatek, řešením dopravy v klidu
- D - umístěním stromů, kamenných patníků, veřejného osvětlení apod.

Jedním z principů obytné zóny je rozšíření pobytového prostoru před domy. Dalšími výhodami jsou: zklidnění dopravy, snížení hygienického obtěžování dopravou, dosažení větší bezpečnosti dopravy (paradoxně včetně bezpečnosti pěší dopravy, přestože se pěší doprava „prolíná“ s dopravou motorovou), snížení podílu zpevněných ploch přináší estetické výhody a v neposlední řadě i ekonomická úspora díky nižším stavebním nákladům.



Obr. Obousměrná komunikace v obytné zóně šířky 5,5 m, v místě zúžení o parkovací stání šířky 1,80-2,0 m (převzato z ČSN 73 6110, upraveno).

Podélné sklony komunikací jsou proměnné dle stávajícího terénu od 0,5 % do cca 2 %, základní příčný sklon činí 2,5 %.

Vjezd do obytné zóny je posuzován jako křižovatka, musí proto splňovat podmínky pro rozhled podle ČSN 73 6102 a musí být řádně osvětlen veřejným osvětlením. Stavebně musí být upraven tak, aby byla patrná změna dopravního režimu a zdůrazněny základní atributy obytné zóny (snížená rychlost, smíšený provoz).

Konstrukce vozovky bude odpovídat stanovenému dopravnímu zatížení a místním geologickým podmínkám (s ohledem na únosnost pláň a promrzání zeminy). Návrh bude proveden dle platných TP 170 „Navrhování vozovek pozemních komunikací“.

Doprava v klidu: Projekt stavby rodinného domu musí řešit i umístění garáže, garáž ale nemusí být realizována současně s domem, je však nutné současně s domem řešit odstavná stání na parcele stavebníka nejméně pro 2 automobily. Minimální počet odstavných stání na pozemku RD přitom musí odpovídat velikosti domu a motorizaci stanovené územním plánem (v době zpracování studie 1:2,5). Navržené řešení sleduje cíl, aby nebyla obcházena ustanovení ČSN 73 6110 "Projektování místních komunikací" a nedocházelo k bránění průjezdu po místních komunikacích stojícími automobily.

Zásobování vodou

Z ekonomických důvodů navrhuje studie v obou ulicích slepé vodovody, v případě uplatnění požadavku na jejich zaokružování ale řeší polohu další větve vodovodu, která obě slepé větve propojí

V nejnižších a nejvyšších místech rozvodné sítě budou osazeny kalosvody a vzdušníky. Vodoměry pro nemovitosti budou umístěny ve vodoměrných šachtách umístěných před domy.

Výpočet potřeby vody

Potřeba vody je stanovena podle přílohy č. 12 k vyhlášce č. 428/2001 Sb., v platném znění:

Průměrná potřeba vody na 1 obyvatele, bez tekoucí teplé vody	...	35 m ³ /rok
Předpokládaný počet obyvatel (18 RD, 3,5 ob./RD)	...	63 obyvatel
Průměrná celková potřeba vody	...	2205 m ³ /rok
Průměrná denní potřeba vody	...	6,0411 m ³ /den
Max. denní potřeba vody (uvažován Kd=1,5)	...	9,0616 m ³ /den
Koeficient hodinové nerovnoměrnosti Kh	...	2,1
Max. hodinová potřeba vody	...	0,7929 m ³ /hod.
Výpočtový průtok pro celou lokalitu (max. hodinová potřeba)	...	0,2202 l/s

Posouzení tlakových poměrů

Podle vyhl. č. 428/2001 Sb., kterou se provádí zákon č. 274/2001 Sb., musí být hydrodynamický přetlak v rozvodné síti v místě napojení vodovodní přípojky nejméně 0,25 Mpa, při zástavbě do dvou nadzemních podlaží je dostatečný přetlak 0,15 Mpa. Maximální přetlak v nejnižších místech vodovodní sítě každého tlakového pásma by neměl přesáhnout 0,6 Mpa, v odůvodněných případech se může zvýšit až na 0,7 Mpa.

Městys je zásobován z VDJ Kubšice s max. hladinou 242,30, min.hladinu odhadujeme na 240,0 m n.m..

Posouzení minimálního hydrodynamického tlaku:

- Min. hladina ve vodojemu ... 240,00 m n.m.
- Nejvýše položená oblast obytné zástavby ... 201,0 m n.m.
- Rezerva na tlakové ztráty ... 5,0 m
- Minimální hydrodynamický tlak ... 0,34 MPa

Posouzení maximálního hydrostatického tlaku:

- Max. hladina ve vodojemu ... 242,30 m n.m.
- Nejnižše položená oblast obytné zástavby ... 200,0 m n.m.
- Maximální hydrostatický tlak ... 0,423 MPa

Hydrostatický tlak v síti vyhovuje.

Zásobování vodou pro požární účely:

Vodovod pro veřejnou potřebu bude sloužit i jako vodovod požární. V navazujícím řízení bude upřesněna poloha a druh požárních hydrantů.

Odkanalizování

V Olbramovicích je vybudována oddílná kanalizační síť.

Odpadní vody z městyse Olbramovice jsou (společně s odpadními vodami z městyse Bohutice) přečerpávány do kanalizační sítě městyse Branišovice a čištěny na společné ČOV Branišovice (ORP Pohořelice).

Ve studii je navrženo odkanalizování plochy oddílnou splaškovou kanalizací. Kanalizační stoky budou umístěny ve veřejných prostranstvích, pod komunikacemi.

Splaškové odpadní vody budou odvedeny na severozápadní okraj řešeného území, kde bude kanalizace připojena na kanalizační síť městyse.

Zásobování elektrickou energií

Městys Olbramovice je zásobován vedením VN na napěťové hladině 22 kV. Toto vedení je v dobrém stavu a má dostatečnou přenosovou kapacitu.

Distribuční síť NN je provedena v převážné míře jako venkovní na betonových stožárech, stav sítě je dobrý.

Pro zásobování řešeného území upřesňuje územní studie polohu nové trafostanice, v pozemku p.č. 10004. Jedná se o pozemek v majetku městyse.

Zásobování plynem

Vzhledem k nejistotám ohledně dodávek plynu v dalších letech není uvažována plynofikace této nové obytné zóny.

2.7 Odůvodnění navrženého prostorového uspořádání staveb

(požadavků na umístění a velikost staveb, jejich polohu a architektonický výraz)

Motto: architektura není „úhlem pohledu každého jednotlivce. Jako každá estetická disciplína je otázkou vkusu rozšiřovaného a tříbeného vzděláním“ (citace z článku Petra Neugebauera).

Vymezení veřejných prostranství neobsahujícího komunikace bylo provedeno dle vyhl. 501/2006 Sb. Vyhlaška stanovuje minimální výměru veřejných prostranství neobsahujících komunikace (typicky veřejné zeleně, dětských hřišť, shromažďovacích ploch), a to nejméně 1000 m² na každé 2 ha ploch bydlení.

Řešení studie splňuje splňovat požadavky na dopravní obslužnost, parkování a přístup požární techniky.

Území je řešeno s důrazem na architektonickou jednotu (objem staveb, druh zástavby, rytmus zástavby, tvar střech, oplocení).

Územní studie neřeší konkrétní polohu rodinných domů kromě vymezení hlavní stavební čáry, tj. čáry určující polohu domu směrem k uličnímu prostoru, a limitního umístění vedlejších stavebních čar, tj. čar určujících maximální možné umístění rodinného domu směrem k sousedním stavebním pozemkům a stavbám.

Vzájemné odstupy staveb se budou řídit § 25 vyhlášky č. 501/2006, obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.

Je navržena výšková hladina zastavění (podlažnost), tvar střech, sklon střešních rovin.

Je navržen způsob oplocení pozemků.

Vzdálenost budov od komunikací

Dle § 25/7 vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území musí být vzdálenost průčelí budov, v nichž jsou okna obytných místností, nejméně 3 m od okraje vozovky silnice nebo místní komunikace. Jedná se prakticky o jediné ustanovení, které výslovně upravuje vzdálenost budov od silnic či místních komunikací. Rovněž z tohoto požadavku však může být udělena výjimka, tzn. že vzdálenost průčelí budovy od okraje vozovky silnice nebo místní komunikace může být menší (§ 26 vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území).

Studie vymezuje regulační stavební čáry, ve stanovených vzdálenostech od hranice veřejných prostranství – viz hlavní výkres. Výše uvedené ustanovení § 25/7 vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území tak bude při respektování regulačních čar spolehlivě splněno.

Analýza stávající půdorysné struktury zástavby v obci, objem staveb



Půdorysný tvar rodinných domů v obci je nejčastěji tvaru „L“ nebo „U“ s okapem rovnoběžným s ulicí, u novější výstavby pak i půdorysy čtvercové a obdélníkové, orientované okapem nebo štítem do ulice.

Stavby byly téměř výhradně jednopodlažní.

Je vhodné na tyto struktury a objemy staveb navázat i při plánování nové výstavby.



Typická historická zástavba je jednopodlažní, krytá sedlovou střechou s pálenou krytinou v zemitých barvách, nejčastěji červené.

Stěny byly omítnuté, ve světlých barvách (typicky původně bílé), někdy s tmavším soklem.

Okenní otvory pravoúhlé, zprvu malých rozměrů, později se zvětšovaly, což je typické i pro rekonstrukce původních objektů.

Širší domy měly často průjezdy do dvora. Průjezdy byly při pozdějších rekonstrukcích někdy nahrazeny garážemi.

Uvedené architektonické principy respektují i některé novostavby v obci, je to však bohužel spíše řídký jev.

Odůvodnění stanovených podmínek a požadavků:

- koeficient zastavění pozemků (KZP) se stanovuje ve všech pozemcích pro rodinné domy na 0,6. Vyjadřuje nejvýše přípustný podíl zastavění plochy pozemku toho kterého vlastníka. Důvodem k regulaci intenzity zastavění je vytvoření podmínek pro nakládání s dešťovými vodami, ochrana krajinného rázu a životního prostředí, včetně zajištění optimální hustoty zastavění v ploše navazující na zemědělskou krajinu a zajištění dostatečných volných ploch kolem staveb, aby bylo dosaženo optimálního oslunění pasivních rodinných domů
- Vymezení regulačních stavebních čar objektů rodinných domů a garáží je motivováno snahou o dosažení optimálního architektonického výrazu obytných ulic. Jejich vzdálenosti od hranice pozemku veřejných prostranství (ulic) byly stanoveny s přihlédnutím k potřebě parkování dalšího vozidla před garáží, před domem, nebo vedle domu. Dále bylo přihlíženo k orientaci stavebního pozemku ke světovým stranám a vytvoření optimálních podmínek pro umístění rodinných domů a pro omezení vzájemného obtěžování a zastínění.
- Garáže: rampy pro vjezd do garáží umístěných v podzemním podlaží nejsou povoleny z architektonických důvodů,
- Minimální odstupy staveb rodinných domů od hranice parcel sousedů, pokud mezi sebou tyto stavby vytvářejí volný prostor, jsou motivovány snahou o minimalizaci negativních vlivů na pozemek souseda, včetně zastínění sousedních rodinných domů. Z důvodů omezení vzájemného zastínění domů (protože jsou uvažovány energeticky pasivní RD), je kladen důraz na jejich optimální oslunění, značně převyšující minimální hodnoty stanovené platnou ČSN.
- Výšky objektů jsou omezeny v souladu s územním plánem. Důvody jsou architektonické, krajinářské (omezení vlivu na krajinný ráz) i technické (nezastiňování rodinných domů sousedů a vytvoření optimálních podmínek pro umístění pasivních rodinných domů).

Architektura staveb v obci



- Stanovení tvaru střech rodinných domů (přípustné jsou sklonité (šikmé) symetrické střechy), stanovení sklonu střech a materiálu střešní krytiny včetně její barevnosti sleduje architektonická hlediska a zohledňuje tradiční architektonické tvarosloví historické zástavby městyse. V Olbramovicích, na rozdíl od jiných obcí, se vyskytuje jak okapní, tak i štítová orientace domů, byť štítová orientace je poměrně řídká. Obdobně jsou nastaveny i prostorové podmínky v řešeném území.
- Materiál a barevnost střešní krytiny: důraz je kladen na architektonickou jednotu jednotlivých staveb (RD a garáží) a alespoň částečné architektonické sjednocení rodinných domů v rámci ulice. Zamezení extrémním výstřelkům v barevnosti fasád a střešní krytiny.
- Umístění garáží: U energeticky pasivních RD je z tepelně-technických důvodů nevhodné umisťovat garáž v domě, proto jsou uvažovány garáže mimo dům.
- Regulace výšky a materiálu oplocení: architektonické důvody. Oplocení je vedle samotných rodinných domů nejvíce vnímaným stavebním prvkem veřejného prostranství. Proto je nutné zajistit architektonickou kvalitu plotů a jejich harmonický výraz.

Odůvodnění podmínek pro umístění a prostorové uspořádání staveb:

Venkov - kvalitní architektura minulosti:



Venkov – nekvalitní „architektura“ současnosti: zástavba nezohledňuje architektonické tvarosloví typické pro jihomoravské venkovské městyse, ba ani architekturu objektů v bezprostředním sousedství stavby



- Sklon střešních rovin: studie stanovuje sklon střešních rovin u rodinných domů v rozmezí 10°. Důvodem je snaha o vytvoření podmínek pro architektonicky hodnotnou zástavbu. Viz též § 23 odst. 3 a 4 vyhl.č. 501/2006 Sb.

Sklon střešních rovin má rozhodující vliv na hmotové působení objektů. Při stejném či podobném sklonu střech lze dosáhnout jednotnějšího architektonického výrazu ulice.

Příklady relativně harmonické zástavby:



Příklady nevhodné zástavby domy o značně odlišném sklonu střešních rovin, příp. o nevhodném způsobu zastřešení:



- Tvar střech rodinných domů: nepřipouští se střechy stanové, a střechy, které se stanovým blíží – jedná se o druh zastřešení, který je nehezky a nehodí se do dané lokality. K zachování architektonických hodnot městyse se doporučují střechy sedlové. Nevhodnost takových typů zastřešení dokládají následující obrázky:



Přesah střešních rovin:

přesah menší než 0,3 m má negativní dopad na architekturu stavby a její užitnou hodnotu – dochází k poškození fasád v důsledku povětrnostních vlivů.

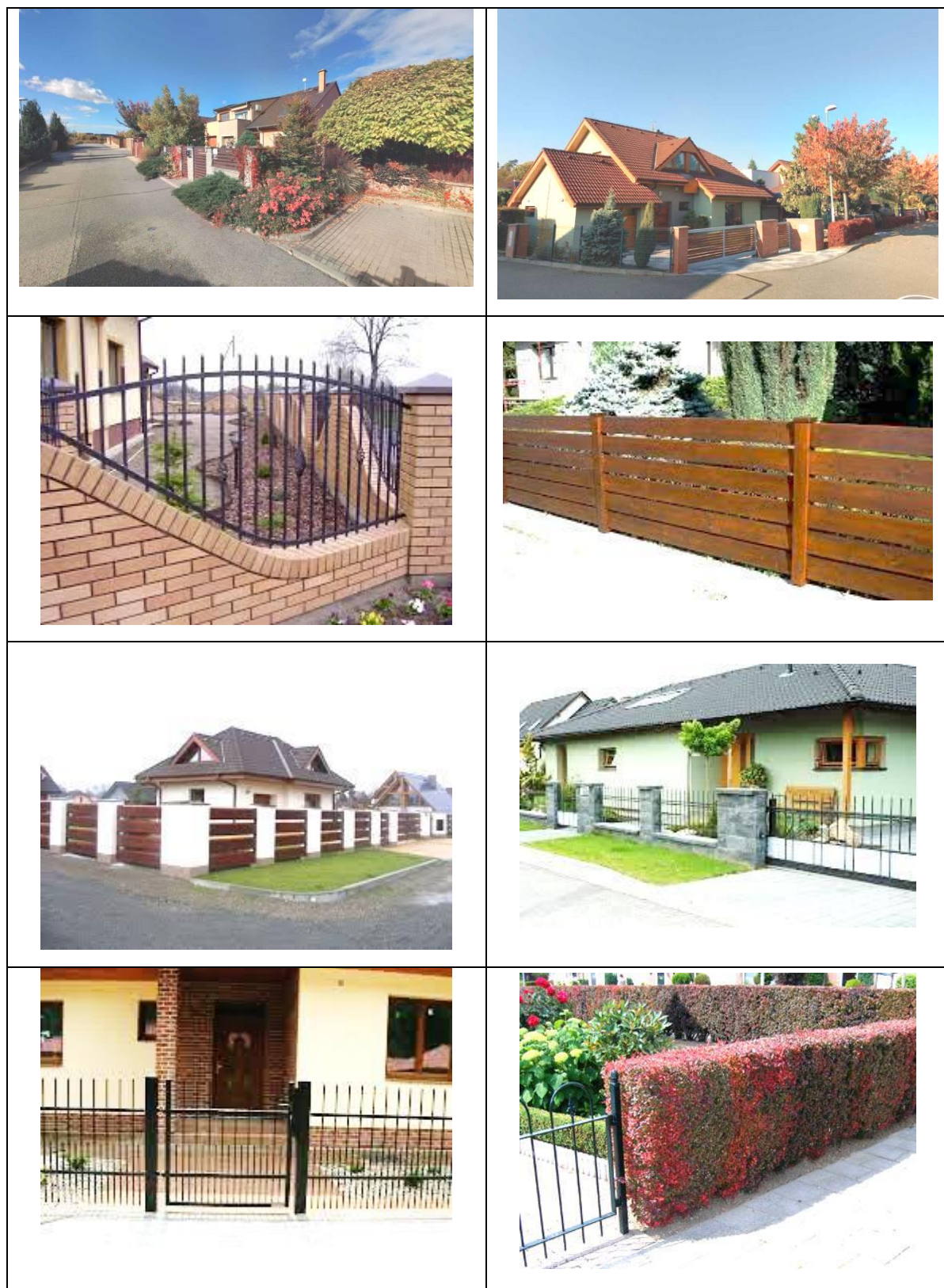
Příklady nevhodných, příliš malých přesahů střešních rovin:



Oplocení:

Příklady vhodných typů oplocení od uliční strany (doporučuje se volit ploty co nejnižší), případně neoplocovat pozemky vůbec.





Umístění nádob na odpady:

Příklady vhodného umístění nádob na odpady:





2.8 Ochrana a rozvoj hodnot území

V řešeném území se nenachází žádná chráněná území, významné stromy nebo kulturní památky.

Umístění staveb, jejich základní parametry (výška, tvar střech, poloha hřebene) jsou navrženy tak, aby odpovídaly urbanistickému a architektonickému charakteru prostředí.

Územní studie se zaměřila na vymezení dostatečně velkých a kvalitních veřejných prostranství, dle ustanovení vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území:

§ 7

Plochy veřejných prostranství

(1) Plochy veřejných prostranství se obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, rozsah a dostupnost pozemků veřejných prostranství¹⁾ a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich významem a účelem.

(2) Plochy veřejných prostranství zahrnují zpravidla stávající a navrhované pozemky jednotlivých druhů veřejných prostranství a další pozemky související dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení, slučitelné s účelem veřejných prostranství. Pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m²; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.

§ 22

Pozemky veřejných prostranství

(1) Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek bytového domu, je 12 m. Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 10,5 m.

(2) Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, je 8 m. Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 6,5 m.

Všechna veřejná prostranství, která nebudou sloužit dopravě (tedy vyjma zpevněných ploch) budou ozeleněna a na vhodných místech doplněna výsadbou stromů. Stromy mají velký význam estetický i mikroklimatický.

Vzhledem k budoucí nízké dopravní zátěži je obslužná komunikace v řešené ploše navržena ve funkční skupině D1 – obytná ulice, bez chodníku pro pěší. Chodník je nutný jen podél silnice. V samotné obytné ulici je zbytečný, dopravní zátěž zde bude nízká. Bylo by to neekonomické (co do investičních nákladů i mrhání plochou) a neúčelné. Je zde proto navržena místní obousměrná komunikace se smíšeným provozem (obytná zóna), funkční třídy D1 5,5/30, šířky 5,5 m, **kte**rá bude sloužit současně motorovému i pěšímu provozu.

Nevhodné (a nepřipustné) způsoby oplocení:



3. GRAFICKÁ ČÁST

1.	Hlavní výkres (urbanistický návrh)	m 1:1 000
2.	Výkres rozdělení pozemků	m 1:1 000
3.	Výkres dopravní a technické infrastruktury	m 1:1.000
4.	Koordinační výkres	m 1 : 500