

ÚZEMNÍ STUDIE

"OŘECHOV - 26-SO" LOKALITA UL. DRUŽSTEVNÍ

A. TEXTOVÁ ČÁST

Ing. arch. Barbora Jenčková
.monoblok
Jugoslávská 75a
613 00 Brno

Leden 2025

Přehled použitých zkratk

„ÚS 26-SO“	Územní studie "Ořechov - 26-SO", lokalita ul. Družstevní
ČOV	čistírna odpadních vod
ČR	Česká republika
KN	katastr nemovitostí
k.ú.	katastrální území
MěÚ	Městský úřad
MK	místní komunikace
OP	ochranné pásmo
ORP	obec s rozšířenou působností
OŽPSÚ	odbor životního prostředí a stavební úřad
parc.č.	parcela číslo
SÚ	stavební úřad
ÚAP	územně analytické podklady
ÚP	územní plán
ÚPD	územně plánovací dokumentace
ÚSES	územní systém ekologické stability
ZÚ	zastavěné území

TEXTOVÁ ČÁST

A.0 Identifikační údaje

Název

zakázky: Územní studie
"Ořechov - 26-SO"
lokalita ul. Družstevní

Pořizovatel: Obecní úřad Ořechov
Zahradní 216
664 44 Ořechov

Zpracovatel: Ing. arch. Barbora Jenčková
Jugoslávská 633/75a
613 00 Brno

Datum

zpracování: leden 2025

A.1. Urbanistická část

A.1.1 Hlavní cíle řešení

- územně plánovací podklad pro rozhodování v území
- prověření kapacity území
- prověření řešení napojení lokality na místní komunikace a napojení na veřejnou technickou infrastrukturu
- návrh komplexního řešení struktury zástavby a veřejných prostranství včetně souvisejícího území
- návrh urbanistické koncepce a základní prostorové regulace výstavby
- návrh dopravní obslužnosti a uspořádání prostoru lokality
- stanovení podmínek pro zástavbu pro bydlení v kvalitním prostředí, umožňující nerušený a bezpečný pobyt.
- územní studie navrhuje, prověřuje a posuzuje stav a potřebu změn v území v závislosti na limitech a koordinuje jeho využití s navazujícím územím. Je kladen důraz na funkci veřejných prostorů, při dodržení zásady minimalizace podmiňujících investic.
- koordinace veřejných a soukromých zájmů zejména z hlediska dostatečné veřejné infrastruktury směřující k vyváženosti environmentálního, sociálního a ekonomického pilíře v rámci jednotlivých funkčních složek

A.1.2. Vymezení řešeného území

- Rozsah řešeného území zahrnuje rozvojovou plochu 26-SO dle ÚP Ořechov. Řešená lokalita se nachází v místní části Tikovice západně od ul. Družstevní v zastavěném území, severně od areálu bývalého zemědělského družstva.
Celková rozloha řešeného území činí cca 2,16 ha.

A.1.3. Podklady

- Územně analytické podklady ORP Šlapanice v rozsahu řešeného území a jeho okolí (MěÚ Šlapanice 2020)
- Katastrální mapa (ČÚZK, 2024)
- Fotodokumentace a terénní prohlídky zájmového území
- Zadání Územní studie „OŘECHOV – US 26-SO“
- Územní plán Ořechov (úplné znění po změně č.2, 2020)

A.1.4. Širší územní vztahy ve vazbě na územní plán

Stávající stav:

- východně od ul. Družstevní v místní části Tikovice, pozemky orné půdy a zahrad
- z jižní strany navazuje nezpevněná komunikace – polní cesta, propojující ul. Družstevní (východním směrem) s ul. Novou (západním směrem) území
- ze západní strany navazují pozemky dalších stabilizovaných i rozvojových ploch smíšených obytných, jižně přes nezpevněnou komunikaci navazují stabilizované plochy smíšené výrobní s vjezdem do stávajícího areálu a plochami užívanými pro parkování (parkoviště nejsou vyznačena).
- stávající technická infrastruktura je umístěna jižně podél řešeného území (vodovod, kanalizace) a v ul. Družstevní

Dle ÚP Ořechov jsou do řešeného území zahrnuty pozemky nezastavěného území, území zahrnuje rozvojovou plochu 26-SO.

Funkčně s plochou 26-SO souvisí část ploch jižním směrem dle vymezení v grafické části.

V území je vymezena zastavitelná plocha 26-SO s těmito podmínkami využití:

obsluha území

- dopravní napojení – z navrženého veřejného prostranství - ul. Nové, prodloužené k ul. Družstevní

- inženýrské sítě - zajistit obsluhu území v rámci stávajících a navržených veřejných prostranství a ploch pro dopravu

podmínky prostorového uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu

- respektovat podmínky hygienických limitů pro hluk a vibrace pro chráněný venkovní prostor, chráněný venkovní prostor staveb a chráněný vnitřní prostor staveb

- respektovat podmínky pásma okolo veřejných pohřebišť

- výstavba musí respektovat prostorové a objemové měřítko a charakter stávající zástavby obce a nesmí vytvářet dominanty

- respektovat podmínky ochrany území s archeologickými nálezy

výšková regulace zástavby

- max. 2 NP

Severně navazuje pod ozn. 7-U koridor prodloužení ulice Nové do Družstevní (k obsluze ploch 24-SO, 25-SO, 26-SO na západním okraji obce), jeho provedení tedy podmiňuje možnost výstavby v ploše 24-SO. **Podmínky koridoru** ÚP Ořechov stanovil:

obsluha území

- dopravní napojení - ze stávajících ploch veřejných prostranství

- bez napojení na inženýrské sítě

prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu

- respektovat trasu a podmínky OP nadzemního vedení vn

- respektovat trasu navrženého koridoru TK1

výšková regulace zástavby

- bez podmínek

V době zpracování a následného schválení územní studie stanovuje podrobné podmínky v souladu s platnou ÚPD – tedy ÚP Ořechov ve znění platném v době zpracování a následného schválení.

V území řešeném územní studií platný územní plán vymezil plochu a její podmínky:

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - SO

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Plochy jsou určeny pro bydlení, dále pro občanské vybavení a podnikatelské aktivity (drobná výroba, služby a řemesla).

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- pozemky staveb pro bydlení a rodinnou rekreaci, pozemky občanského vybavení a veřejných prostranství a dále pozemky související dopravní a technické infrastruktury

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- pozemky staveb a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území, například rekreační zařízení, nerušící výroba a služby, zemědělství, které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území
- činnosti, děje a zařízení, které narušují prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- do těchto ploch nebudou navrhovány služby, aktivity komerční, výrobní atd., které svou povahou a provozem mohou mít negativní dopad na zdraví obyvatelstva z hlediska nepříznivých účinků rizikových faktorů životních podmínek, např. hluku a vibrací

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

- výšková regulace zástavby
ve stabilizovaných plochách : maximálně 2 plná nadzemní podlaží a využití podkrovní
- v rozvojových plochách : maximálně 2 plná nadzemní podlaží
- minimální výměra pozemku v rozvojových plochách 650m²
- maximální zastavěnost pozemku v rozvojových plochách 35% výměry pozemku

V širším území souvisejícím bezprostředně s řešeným územím platný územní plán vymezil plochu a její podmínky:

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – U

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Plochy, které jsou přístupné každému bez omezení. Zprostředkovávají bezpečně přístupná veřejná prostranství v zastavěném území a zastavitelných plochách.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- návsi, chodníky, ulice s úpravami pro intenzivní pohyb pěších, zastávky a zálivy hromadné dopravy
- odstavné a parkovací plochy, cyklistické stezky
- veřejná zeleň
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- zařízení a aktivity, např. altány, veřejná WC, půjčovny sportovního vybavení, občerstvení s venkovním posezením, tržště, dětská hřiště apod., v případě, že svou funkcí a architektonickým výrazem nejsou v rozporu s posílením funkce centra obce a svým charakterem odpovídají významu území

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

- výšková regulace zástavby – maximálně 1 nadzemní podlaží pro podmíněně přípustné objekty

PROSTOROVÉ ZÁSADY USPOŘÁDÁNÍ, NAVRŽENÉ V URBANISTICKÉ KONCEPCI PRO VYMEZENÉ PLOCHY

- výšková hladina zástavby pro bydlení u zástavby smíšené obytné v rozvojových plochách na max. 2 nadzemní podlaží (mimo střešních prostor)

- maximální plošná výměra staveb pro rekreaci je 25m² ve všech plochách, které umisťování těchto staveb umožňuje
- nevytvářet negativní dominanty v obrazu obce

Do širšího území souvisejícího bezprostředně s řešeným územím zasahuje i plocha SV a její podmínky:

PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ – SV

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Plochy slouží k umisťování pozemků staveb výroby a skladování, které svou činností neovlivňují negativně životní prostředí a mohou být situovány v blízkosti obytné zástavby.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- pozemky staveb pro řemeslnou a jinou výrobu, služby a skladování
- maloobchodní a obchodní provozy
- **pozemky související veřejné infrastruktury**
- sběrná místa komunálního odpadu
- ochranná a izolační zeleň

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- výzkumná zařízení v případě, že provoz stávající výroby nebude negativně ovlivňovat tato zařízení
- občanské vybavení a sport (vybavenost pro zaměstnance)
- bydlení pro osoby zajišťující dohled nebo majitele provozovny, služební byt

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- činnosti, děje a zařízení, které narušují svým provozováním a technickým zařízením užívání staveb a zařízení ve svém okolí a snižují kvalitu prostředí souvisejícího území

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

výšková regulace zástavby

o maximálně 2 nadzemní podlaží

o v případě halových objektů výška římsy max. 8 m, v případě plochy změny 38-SV a 36 SV max. 10m

Návrh ÚS je v souladu s výše uvedenými podmínkami, stanovenými ÚP Ořechov a tyto v následujících kap. rozvíjí a upřesňuje.

A.1.5. Charakteristika a problémová analýza řešeného území

Území se nachází v místní části Tikovice, v západní části obce Ořechov u Brna, v okrajové poloze.

Řešené území zahrnuje zejména pozemky orné půdy a zahrad.

Byly pojmenovány problémy v území, na které řešení ÚS následně reaguje:

1 dopravní přístup pro obsluhu lokality

Plocha 26-SO – část pozemků přiléhá z východní strany z ul. Družstevní, z jižní strany pak nezpevněnou komunikací v navazujícím návrhovém koridoru 7-U ve funkčně souvisejícím území. Pozemky tedy nemají z větší části zajištěn dopravní přístup, Je nezbytné zajistit zokruhování napojení dále novou komunikací v koridoru 7-U východním směrem do ul. Družstevní.

2 stávající parcelace

Pozemky v podstatné části mají stávající parcelaci, která vyhoví požadavku na vymezení pozemků bydlení o vel. min. 650 m² a zajištění jejich dopravní obsluhy. Parcelaci území lze

tak v převážné části území respektovat, pozemky odpovídají nárokům na pozemky pro rodinné bydlení v samostatně stojících domech (popř. dvojdomcích).

3 propojení do navazujícího rozvojového území

Je nezbytné doplnit komunikační systém v rámci lokality a napojit jej na komunikace, které bude třeba realizovat v navazujícím území tak, aby bylo možné zokružovat co nejefektivněji komunikace a technickou infrastrukturu v území, vytvořit podmínky pro optimální využitelnost pozemků zejména pro bydlení – zajistit komunikaci v koridoru 7-U.

4 napojení území na veřejnou technickou infrastrukturu

V koridoru 7-U v návaznosti na síť uložené v ul. Družstevní procházejí trasy sítí veřejné technické infrastruktury a jejich ochranná pásma. Představují nejen možnost napojení na technickou infrastrukturu, ale také limit pro řešení dopravního koridoru a uložení další nezbytné technické infrastruktury..

5 území související - sousedství areálu výroby a navazující

Řešená plocha 26-SO jižně za koridorem 7-U navazuje na pozemky v ploše smíšené výrobní, které osahují stávající areál dřevozpracující výroby. Výrobní areál nemá stanoveno pásmo hygienické ochrany. Vliv výroby je limitován na vymezenou plochu smíšenou výrobní. Vzhledem k tomu, že výroba zahrnuje třísměnný provoz a obsahuje prostorově výrazné stávající stavby, je nezbytné předcházet případným funkčním i kompozičním střetům v území co nejdůslednějším vzájemným oddělením výroby a bydlení, míra případné zátěže plynoucí z výrobních aktivit musí být zjištěna měřením před následným stupně projektové přípravy území (zjištění zejména případné hlukové zátěže a návrh případných konkrétních opatření na hranici plochy 26-SO). Severní část plochy SV představuje předprostor výrobního areálu, kde je zajištěn sjezd do areálu a plochy částečně využívané pro parkování na pozemcích obce.

A.1.6. Návrh urbanistické koncepce a zásady regulace území **– podklad pro rozhodování v území**

A.1.6.1. Návrh urbanistické koncepce zástavby

- Urbanistická koncepce území vychází ze způsobu organizace a kompozice zástavby v navazujících částech obce, zahrnujících zástavbu bydlení.
- Zástavba je navržena podél komunikace v koridoru 7-U (který navazuje jižně) a podél komunikace vedené paralelně kolmo na koridor 7-U v pozemku parc.č. 1733. Ulice v koridoru 7-U zajistí zokružování dopravního systému obce mezi ul. Novou a Družstevní, zajistí i zokružování sítí technické infrastruktury.
- Komunikační prostor oddělí navazující území s výrobním areálem. V severní části na pozemcích obce bude zajištěno veřejné prostranství pro organizované parkoviště a veřejné prostranství s veřejnou zelení (Zvz), které pokryje potřebu vymezení takových prostranství pro rozvojovou plochu smíšenou obytnou.
- Veřejná prostranství pro komunikace zpřístupňující stavby rodinného bydlení musí mít šíři minimálně 8 m, není-li nezbytná větší šíře z důvodu uspořádání sítí ve veřejném prostranství
- Prodloužení ul. Družstevní do ul. Nové umožní přístup k pozemkům v ploše 26-SO a stavbám na nich. (je podmínkou využití plochy) Zachová možnost přístupu k stávajícím sítím veřejné technické infrastruktury, které jdou zde uloženy.

- Vzhledem k požadavkům na velikosti parcel (min. 650 m²) a míru jejich využití (max. 35%) a možnosti dopravního přístupu se navrhuje zástavba bydlení v rodinných domech samostatně stojících a případně dvojdomech.
- Zástavba uvnitř lokality je organizována podél ulice v koridoru 7-U a podél ul. Družstevní nové slepé ulice kolmo navazující na koridor 7-U – vedena paralelně s ul. Družstevní.
- Dopravní obsluha pozemků bydlení bude zajištěna z koridoru 7-U a slepé ulice s obratištěm uvnitř území.
- Domy jsou řazeny odél stavebních čar, směrem do vnitrobloků jsou orientovány zahradami
- Případné provedení protihlukových či jiných bariérových opatření vzhledem k navazujícímu areálu výroby (z důvodů hlukové zátěže, estetických apod.). bude zajištěno barierovým řešením zástavby a izolační zelení v ploše ozn. Ziz. Případný rozsah opatření na ochranu pozemků bydlení bude stanoven na základě měření hlukové zátěže v období časově přímo předcházejícímu realizaci zástavby bydlení a přípravy projektové dokumentace – měření bude podkladem pro následný stupeň projektu.
- Návrh podrobné urbanistické koncepce navazuje na koncepci ÚP a rozvíjí ji v podobě podrobných podmínek, v částech území, které dosud nejsou stavebně využity, navrhuje využití pro bydlení.
- Urbanistická koncepce řešeného území odpovídá intenzitě průměrného využití stabilizovaného území, využitelnost území je limitována počtem max. dalších 18 rodinných domů.
- Pozemky pro bydlení v rámci plochy poskytují dostatečnou výměru pro výstavbu objektů bydlení
- Základní prostorová regulace omezuje části pozemků využitelné pro stavbu rodinných domů, určuje charakter a výškové omezení zástavby – viz dále kap. A.1.6.5.
- Je navržen systém dopravní obsluhy v území, který vychází z parcelního členění lokality.
- Je navržena šíře veřejných prostranství tak, aby odpovídala potřebě obsluhy staveb pro rodinné bydlení. Veřejná prostranství jsou navržena tak, aby při propojení východním i západním směrem v koridoru 7-U umožnila zokruhování komunikační sítě.
- Výšková hladina nově navržené zástavby se přizpůsobuje okolnímu prostředí - nepřevyší 2 nadzemní podlaží (včetně podkroví).
- Veřejné prostranství je navrženo tak, aby veřejné řady inženýrských sítí byly uloženy ve veřejně přístupném prostranství.

A.1.6.2. Zásady regulace území - podmínky využití pozemků

Rodinným dvojdomem se rozumí v této územní studii:

takové dva rodinné domy, které mají jednu vzájemně sousedící štítovou stěnu na hranici pozemků těchto dvou staveb, dům spolupůsobící jako dvojdům je v pozemku umístěn vždy tak, aby umožnil výstavbu sousedícího rodinného domu, spolupůsobícího jako dvojdům - tedy jednou stěnou na hranici pozemku, od ostatních okolních pozemků je umístěn tak, aby dodržel minimální odstupové vzdálenosti od sousedních pozemků 3,5m.

Hospodářským zázemím se rozumí v této územní studii:

skladování zahradního nábytku, nářadí a techniky pro účely obhospodařování pozemku, pěstování užitkové a okrasné zeleně, chov drobného domácího zvířectva jako hobby a pro vlastní potřeby obyvatel, domácí dílny pro hobby činnost

Podmínky využití všech pozemků:

- Účel využití může být ve všech plochách v konkrétních případech nepřipustný, jestliže záměr na změnu využití nemá zajištěno odpovídající dopravní napojení a odstavování vozidel
- Před zahájením výstavby na pozemku musí být realizována přeložky sítí veřejné technické infrastruktury mimo pozemky bydlení

Území studie navrhuje podrobné podmínky využití pozemků:

Bydlení rodinné

stav i návrh

(označení v grafické části Brd)

Hlavní využití:

Bydlení v rodinných domech

Přípustné jsou:

- rodinné domy samostatně stojící, dvojdomy
- zpevněné plochy chodníků, teras, dvorků
- parkovací stání a garáže rodinných domků,
- technická infrastruktura, zajišťující obslužnost území
- zeleň zahrad a předzahrádek
- sjezdy na pozemky, chodníky a zpevněné plochy
- související zeleň a zahradní úpravy
- veřejná prostranství
- oplocení

Podmínečně přípustné jsou:

- hospodářské zázemí

podmínka: nesnižující svým provozem a technickým zařízením užívání a kvalitu prostředí staveb ve svém okolí a nesnižující kvalitu prostředí souvisejícího území

- občanské vybavení a služby, jednotlivá zařízení administrativy

podmínka umístění:

umístění v objektech, které slouží převážně k bydlení, jako doplňková funkce v lokalitě

Nepřípustné využití:

- řadové rodinné domy, jiné formy bydlení než rodinné domy,
- výrobní činnosti, skladování a jakákoli činnost, která není slučitelná s bydlením, zejména veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na okolní prostředí překračují nad přípustnou mez limity stanovené v souvisejících právních předpisech (vyloučení negativních účinků prokázat v rámci následných řízení)
- stavby technické infrastruktury typu stožárů telefonních a jiných operátorů
- využití, které je v rozporu s podmínkami využití ploch smíšených obytných dle ÚP Ořechov

Zahrady a zpevněné plochy **(označení v grafické části Zpz)**

Hlavní využití:

Zpevněné plochy a zeleň v pozemcích bydlení

Přípustné jsou:

- sjezdy na pozemky, chodníky a zpevněné plochy
- parkování a odstavování osobních vozidel pro uživatele rodinných domů
- související zeleň a zahradní úpravy
- veřejná prostranství

Podmínečně přípustné jsou:

- oplocení za podmínky, že:
netransparentní pevná část (podezdívka) bude mít maximální výšku do 0,8m nad přilehlým terénem,
transparentní (průhledná či průsvitná) část oplocení bude sahat maximálně do výšky 2,0m nad přilehlým terénem
- objekty příslušející k technickým sítím (např. přípojkové skříně)
- přístřešky pro odpadní nádoby
- zastřešení vstupů navazujících rodinných domů
- veřejná prostranství

Nepřípustné jsou:

- jiné nadzemní stavby a objekty včetně garáží a přístřešků parkovacích stání
- nepřípustné jsou stavby, činnosti a zařízení, jejichž negativní účinky na životní prostředí a veřejné zdraví překračují nad přípustnou mez limity stanovené v souvisejících právních předpisech (vyloučení negativních účinků prokázat v rámci následných řízení)
- využití, které je v rozporu s podmínkami využití dle ÚP Ořechov

Zahrady - zeleň **(označení v grafické části Zzs)**

Hlavní využití plochy:

soukromé zahrady pro každodenní relaxaci a odpočinek obyvatel

Přípustné jsou:

- zeleň soukromých zahrad
- krajinná zeleň
- oplocení
- objekty příslušející k technickým sítím

Podmínečně přípustné jsou:

terasy a chodníky

podmínka umístění:

- nezhoršující parametry zadržování odtoku srážkových vod na pozemcích (např. s povrchem umožňujícím vsak)

Nepřípustné jsou:

- jakékoli jiné nadzemní stavby a objekty než uvedené jako přípustné a podmínečně přípustné
- využití, které je v rozporu s využitím pro zeleň

Veřejné prostranství - komunikace **(označení v grafické části Pvk)**

Hlavní využití plochy:

obsluha území dopravní a technickou infrastrukturou

Přípustné jsou:

Veřejná prostranství :

- dopravní komunikace pro obsluhu území (místní komunikace, zklidněná komunikace)
- chodníky
- související zeleň a zahradní úpravy
- parkovací stání ve veřejném prostoru
- technická infrastruktura
- drobné objekty informačního systému, dopravního značení, urbánní mobiliář (např. posezení, odpadní nádoby a přístřešky na ně)
- pobytové prostory v rámci obytné zóny
- protihlukové stěny a valy

Nepřípustné jsou:

- stavby, objekty a činnosti znemožňující řádnou funkci ploch - znemožňující plynulou dopravní obsluhu, obsluhu a přístupnost veřejné technické a dopravní infrastruktury, nepřípustné jsou stavby, činnosti a zařízení, jejichž negativní účinky na životní prostředí a veřejné zdraví překračují nad přípustnou mez limity stanovené v souvisejících právních předpisech (vyloučení negativních účinků musí být prokázáno v rámci územního řízení)
- využití, které je v rozporu s podmínkami využití dle ÚP Ořechov

Zeleň izolační

(označení v grafické části Ziz)

Hlavní využití plochy:

zeleň, protihluková a pohledová opatření

Přípustné jsou:

- protihlukové stěny a valy
- treláže a estetické zástěny
- zpevněné plochy
- zeleň

Nepřípustné využití:

- jakékoli jiné nadzemní stavby a objekty než uvedené jako přípustné a podmíněčně přípustné- využití, které je v rozporu s podmínkami využití ploch smíšených obytných dle ÚP Ořechov

A.1.6.3. Zásady regulace území - etapizace

Etapizace není stanovena.

A.1.6.4. Zásady regulace území - parcelace

Nově je navržena úprava parcelace tak, aby veřejná prostranství navržená k obsluze pozemků bydlení, měla dostatečné parametry, parcelace území respektuje v maximální míře stávající parcelaci a majetkové vztahy. Pouze u části pozemků je parcelace navržena nově, protože stávající parcelní členění neumožňuje účelné využití území pro stanovený způsob využití na parcelách dostatečné výměry.

Je navržena parcelace území:

- pozemek pro veřejné prostranství - komunikace, tedy ulice s komunikací, chodníky, prostor pro parkování a odstavování vozidel, veřejnou zeleň apod. (ozn. Pvk)
- pozemky 18 rodinných domů – navrženy tak, aby plošné parametry odpovídaly požadavkům ÚP

Pozemky veřejných prostranství jsou vymezeny invariantně (nelze měnit polohu jejich hranic) a to tak, aby odpovídaly požadavkům na vymezení veřejných prostranství zpřístupňujících pozemky bydlení a odpovídaly možnostem území (napojení na dopravní infrastrukturu obce, podmínky územního plánu, nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu 8 m.

Pozemky bydlení lze vzájemně polohově upravit, (lze měnit polohu jejich hranic), sloučit je nebo rozdělit, to vše za podmínky, že změna nevyvolá změnu charakteru zástavby (ulice tvořená rodinnými domy takových prostorových parametrů, které budou vytvářet harmonický celek se zástavbou obce jako celku) a za podmínky, že budou pozemky staveb splňovat parametry požadované v ÚP Ořechov

Současně platí v souladu s ÚP:

- minimální výměra pozemku bydlení 650m²
- minimální podíl ploch schopných vsakování dešťových vod činí 40% výměry pozemku

Na jednom pozemku (návrhové pozemky ozn. č.1 až 18), navrženém touto územní studií, určeném pro bydlení, bude stát maximálně jeden rodinný dům.

A.1.6.5. Zásady regulace území – prostorová regulace, intenzita využití území

Územní studie navrhuje:

- 1) **Charakter zástavby** : volná – samostatně stojící objekty, dvojdomy
- 2) **Objem a forma zástavby bydlení**: samostatně stojící objekty bydlení, kompaktnost zástavby je určena umístěním objektu pouze v navržené zastavitelné části pozemku,
- 3) **Polohové umístění staveb:**
Jsou navrženy regulace polohy zástavby ve výkresu B.3:
 - Pro umístění hlavních staveb v pozemku (stavba pro rodinné bydlení) je určena pouze část pozemku vymezená v grafické části jako „**bydlení rodinné**“.
 - **stavební čára** - je navržena v pozemcích bydlení, objekty musí směrem do veřejného prostranství přiléhat k navržené stavební čáře
 - **stavební hranice** – omezuje rozsah hlavní staveb v pozemku, směrem do vnitrobloku určuje maximální hloubku objektu rodinného domu (jakožto hlavní stavby na pozemku)

Před stavební čarou nebo stavební hranicí může být umístěno oplocení, objekty na inženýrských sítích (přípojkách), přístřešky pro odpadové nádoby, odstavná a parkovací stání, zpevněné plochy

- v ostatních částech navržených pozemků lze umístit pouze stavby v souladu s podmínkami kap. A.6.1.2.

Výška zástavby, způsob zastřešení, výškové umístění staveb:

- Výška zástavby rodinných domů:

maximální možná výška zástavby jsou 2 nadzemní podlaží bez obytného podkroví nebo do 7m nad terénem, výška se vztahuje v každém místě stavby k upravenému terénu přiléhajícímu ke stavbě ve vzdálenosti do 5m od stavby

- nadzemní podlaží je takové podlaží, které má úroveň podlaží nebo převažující část výše nebo rovno 800mm pod nejvyšší úrovní přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 5m po obvodu domu
- podkroví je přístupný účelově využitý prostor domu nad posledním nadzemním podlažím, vymezený konstrukcí krovu šikmé střechy a dalšími stavebními konstrukcemi, ustupující podlaží nebo obytné podkroví zaujímá méně než 75% plochy plného podlaží (započitatelná plocha podkroví - užitná plocha se světlou výškou nad 1,3m)

4) Z hlediska způsobu zastřešení územní studie navrhuje:

- pro všechny stavby rodinných domů platí, že budou zastřešeny sedlovou střechou nebo střechami plochými.
- pro všechny stavby rodinných domů platí, že úroveň římsy zastřešení vzhledem k ulici v oblastech bude 2,8m až 3,6m nad úrovní vstupu pro jednopodlažní objekty, 6m až 7m nad úrovní vstupu v případě dvoupodlažní zástavby,
- pro všechny stavby rodinných domů platí, že sklon převládajícího zastřešení (při zastřešení šikmou střechou) bude v rozmezí 25 až 45 stupňů

5) doplňkové stavby na pozemku - stavby pro zahrádkářské činnosti, uskladnění náradí a chovatelství mohou mít pouze jedno nadzemní podlaží o zastavěné ploše do 16 m², max. 5 m výšky, nebudou podsklepeny

6) Obecně platí pro výstavbu, že **začlenění objektů, jejich hmotová struktura a celkový výraz musí respektovat okolní charakter zástavby nebo jej harmonicky doplňovat.**

8) Intenzita využití území

Maximální zastavitelnost pozemků pro bydlení rodinné je 35% , což znamená, že jeden pozemek pro bydlení, navržený touto územní studií, může být zastavěn nadzemními stavbami umístěvanými v rámci podmínek stanovených v odstavci A.1.6.2. maximálně do výše 35% své výměry, což se nevztahuje na zpevněné plochy chodníků, předjezdů apod. Do zastavěné plochy stavebního pozemku se započítává svislý průmět vnějšího obrysu všech nadzemních staveb a konstrukcí.

9) Jsou navrženy **polohy hlavních vjezdů na pozemky** ve výkresu č. B.3., B.6., dle podmínek dopravní obsluhy lze řešit další vstupy nebo vjezdy.

10) objekty prvků připojení a měření technické infrastruktury budou součástí hlavní stavby v případě objektu občanského vybavení a budou součástí pevné části oplocení u pozemků rodinného bydlení, budou řešeny tak , aby se začlenily do fasády stavby nebo pevných částí oplocení

A.1.6.6. Dopravní řešení

Obsluha dopravní infrastrukturou

bude zajištěna prostřednictvím veřejného prostranství, kde budou umístěny : komunikace , parkovací stání, zeleň v dopravním prostoru. Komunikace je v grafické části označena **Pvk - veřejné prostranství – komunikace**.

Napojení na veřejnou dopravní infrastrukturu v obci

Je zajištěno z dopravního koridoru 7-U z jižní strany řešeného území, který bude napojen na ul. Družstevní a Novou a jejich prostřednictvím na silnici II/152.

Propojovací komunikace v 7-U je navrhována dvoupruhová obousměrná, ve veřejném prostranství.

V rámci lokality je vytvořena slepá odbočka s obratištěm – ve veřejném prostranství Pvk pro obsluhu pozemků uvnitř lokality, napojená na 7-U. Z ní budou napojeny i pozemky východní části území, přiléhající k ul. Družstevní.

Prostor komunikací zahrne rovněž trasy inženýrských sítí (které je třeba ponechat ve veřejně přístupném prostoru).

Dopravní obsluha v území

- je navržena obousměrnými komunikacemi šíře 3,5 až 5,5m, je umožněno zokruhování ulic v území.
- Tam, kde komunikace slouží k obsluze staveb bydlení, bude umístěna ve veřejném prostranství šíře min. 8m.
- Nové komunikace obslouží navržené pozemky rodinných domů přes ul. Družstevní a Novou.
- Z komunikací jsou řešeny sjezdy na pozemky rodinných domů.
- Komunikace budou řešeny tak, aby umožnily obsluhu území i pro vozidla svozu odpadu, vozidla HZS a dalších složek IZS.
- Poloměry oblouků v křižovatkách řešit pro skupinu vozidel 2, tedy pro vozidlo pro odvoz odpadu
- Zvolený systém dopravní obsluhy byl navržen zejména z důvodu optimální obsluhy řešeného území a maximálně respektuje stávající způsob obsluhy a parcelaci území.
- Vnitřní komunikační systém lokality tvoří 1 nová ulice.
- Komunikace jsou navržena jako obousměrné.
- Šíře dopravního prostoru komunikace musí být vždy minimálně 3,5m.
- Komunikace budou doprovázeny parkovacími stáními ve veřejném prostoru dle potřeby území, pásy zeleně a chodníkem podél páteřní dvoupruhové komunikace
- Polohu komunikací a parkovišť lze v rámci následné PD upravovat v rámci pozemků veřejného prostranství, včetně návrhu parkovacích stání.
- Navržená celková minimální kapacita parkovacích stání bude odpovídat legislativním požadavkům, minimálně jsou požadována 2 odstavná stání na 1 novou bytovou jednotku

Výškové řešení

Vedení nivelet přizpůsobit v dalším stupni dokumentace konfiguraci stávajícího terénu a s ohledem na budoucí osazení staveb. Sklonové poměry území umožní řešení všech komunikací tak, aby byly do dodrženy podmínky bezbariérového pohybu na veřejných prostranstvích pro osoby s omezenou schopností pohybu a orientace (např. vodící linie, podélné sklony <8.33%, příčné sklony 2,00%).

Pěší provoz v území

Řešené území je prostupné pro pěší v trasách navržených komunikací.

Řešení veřejných prostranství zabezpečuje minimálně jedno bezpečné a kapacitní řešení komunikací.

Doprava v klidu

Výpočet potřeby parkovacích stání – dle příl. 1 vyhl. 146/2024Sb

Dle části 1:

Bydlení – rodinné domy o podlahové ploše 200 m² / 1 dům – celkem 18 domů
= plocha celkem 3600 m²

3600 m² / 120 m² = 30 parkovacích stání celkem,

z toho 10% krátkodobých – 3 stání

z toho 90% dlouhodobých – 27 stání

Dle části 2:

Minimální počet vyhrazených stání pro vozidla označená parkovacím průkazem označujícím vozidlo přepravující osobu těžce zdravotně postiženou bude odpovídat požadavku vyhlášky, minimálně pak bude činit 2 vyhrazená stání na lokalitu.

Požadavek územní studie:

Z důvodu volného charakteru zástavby je požadováno zajištění minimálně 2 odstavných stání na každou novou bytovou jednotku na vlastním pozemku stavby, tedy minimálně 18 x 2 = 36 stání (dlouhodobých) pro řešené území

A dle přílohy č. 1 vyhl 146/2024 Sb. minimálně 3 stání krátkodobá pro řešené území

Návrh umožňuje umístit ve veřejném prostoru uvnitř území 5 stání v prostoru ulic, ve funkčně souvisejícím území je navrhováno parkoviště o kapacitě 19 stání.

Podmínky pro umísťování dopravní infrastruktury

- silniční doprava v lokalitě bude realizována místních komunikací
- místní komunikace v lokalitě bude napojena prostřednictvím nové ulice propojující ul. Družstevní a Novou.
- v řešeném území budou vytvořena odstavná parkovací místa dle kapacity objektů na vlastních pozemcích staveb rodinných domů
- při návrhu křižovatek a napojení lokality budou minimalizovány negativní vlivy na stávající zástavbu
- podmínkou pro umísťování komunikací v území je umístění a křížení místních komunikací a jejich napojení na silnici II. třídy v parametrech ČSN 73 6101, ČSN 736102 a ČSN 736110.

- Z hlediska návrhu dopravní infrastruktury bude dále postupováno dle zákona o pozemních komunikacích a vyhlášky č. 104/1997 Sb. kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích, v platném znění.
- Pro uliční prostor (mezi stavbami vystupujícími nad terén - týká se i oplocení pozemků) u nových komunikací s obousměrným provozem zpřístupňujících pozemky rodinných domů je třeba podle ČSN 73 6110, TP 103 a dodržet šířku min. 8 m.
- Musí být dodrženy požadavky na zabezpečující bezbariérové užívání staveb, (vodící a naváděcí linie, bezbariérovost, parkovací místo pro zdravotně postižené osoby atd.).
- Průjezdny prostor navržené obousměrné komunikace bude min. 3,50 m, komunikace budou řešeny s výhybnami.
- Odstup pevných překážek (plot, skříňky inž. sítí, sloupy veřejného osvětlení, dopravní značky apod.) od průjezdného prostoru komunikací musí být nejméně 0,5 m.

A.1.6.7. Technická infrastruktura

Odkanalizování území a odvodnění

Lokalita bude odkanalizována oddílnou kanalizací.

Splašková kanalizace bude vedena ve veřejném dopravním koridoru. Odkanalizování splaškových vod je navrženo na ČOV prostřednictvím veřejných kanalizačních řadů ve veřejných prostranstvích navržené ulice. V dalším stupni PD bude nutno prověřit vhodné technické řešení odkanalizování splašků do veřejné kanalizace - poloha lokality neumožní gravitační odvodnění splašků do ul. Jeřábkovy v celém rozsahu řešeného území.

Objekty bydlení a objekty s bydlením spojené mohou být realizovány po zajištění napojení inženýrských sítí a napojení na veřejnou kanalizaci a ČOV.

Dešťové vody z pozemků rodinných domů budou řešeny akumulací a zasakováním přímo na těchto pozemcích.

Odvodnění veřejných prostranství a komunikací bude v maximální možné míře realizováno prostřednictvím zelených pásů a zatravněných vsakovacích průlehů. Možnost vsakování musí být prověřena před přípravou následných stupňů PD ověřením hydrogeologie území, vsakovací zkouškou.

Územní studie postup pro odvádění dešťových vod ze stavebních pozemků nezpřesňuje nad rámec ÚP, vymezení stavebního pozemku územní studií umožňuje dodržení požadavků prováděcího předpisu v dokumentaci pro umístění stavby.

V následném stupni PD bude v návrzích konkrétních staveb zajištěn požadavek:

- minimalizovat podíl nepropustných zpevněných ploch,
- využít polopropustných materiálů pro zpevněné plochy,
- využívat srážkové vody k provozu nemovitostí.

Zásobování vodou

Lokalita bude napojena na vodovodní řad obce. Do nové lokality bude prodloužen veřejný vodovod z ulice Nové. Prodloužení vodovodu bude umístěno ve veřejné komunikaci v souběhu se splaškovou kanalizací.

Objekty rodinných domů mohou být realizovány až po zajištění napojení inženýrských sítí.

V souladu s ustanovením § 2 odst. 1 písm. b) vyhlášky č. 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška č. 23/2008 Sb.“), musí být vnější zdroje požární vody (nový vodovod) navrženy dle čl. 5 ČSN 73 0873, požární bezpečnost staveb – zásobování požární vodou, tj. pro rodinné domy nad 200 m²

zastavěné plochy musí být nejmenší dimenze potrubí DN 100 s odběrem 6l/s při tlaku min. 0,2 MPa.

Zásobování plynem

Do nové lokality je navrženo prodloužení STL plynovodu vedeného ve veřejném dopravním koridoru. Konkrétní podmínky napojení budou stanoveny v následném řízení.

Zásobování elektřinou - síť NN

Lokalita bude napojena na rozvodnou energetickou síť. Dle možnosti rozvodné soustavy bude využito napojení na NN rozvody z navazující ulice kabelovými vedeními ve veřejném dopravním koridoru. Řešení může vyžadovat provedení přeložky stávajících vedení.

Celková kapacita rozvoje území zahrnuje 18 nových rodinných domů.

Rozvodné kabely budou uloženy ve veřejných prostranstvích zejména v pásech zeleně.

Podmínky pro umístění technické infrastruktury

- trasy technické infrastruktury budou umístěny zejména na přístupných neoplocených pozemcích či podél komunikací
- likvidace dešťových vod bude řešena zejména akumulací a zasakováním přímo na těchto pozemcích
- bude zajištěno řádné odvodnění komunikací a ostatních zpevněných ploch, dešťové vody ze zpevněných ploch u RD a dešťové vody ze střech okolních objektů nebudou svedeny na komunikaci

A.1.6.8. Ostatní veřejná infrastruktura

Veřejná prostranství

Lokalita řešená územní studií má rozlohu 2,16 ha, vyžaduje proto zřídit v rámci území veřejné prostranství ve smyslu §20 vyhl. č. 157/2024Sb. o minimální výměře 1080 m².

Veřejné prostranství pro tyto účely je navrženo v pozemcích ozn. Zvz - zeleň veřejná o celkové výměře 417 + 150 + 716 = 1283 m², což vyhovuje legislativnímu požadavku.

Občanské vybavení pro školství

V území může dojít k nárůstu obyvatel až o cca 72 (18 obyv./RD).

Z celkového počtu obyvatel mohou až cca 13,6% tvořit děti ve školním věku a 4 % děti v předškolním věku.

Potřeba zajištění kapacity předškolního vzdělávání: Pro 72 obyvatel 4% - tj. $72 \times 0,04 = 2,88$ zaokr. 3 místa. V obci se nachází mateřská škola, která může při navýšení kapacity pokrýt i potřebná 3 místa pro děti předškolního věku. Není účelné zřizovat zařízení předškolního vzdělávání v rámci území řešeného touto územní studií.

Potřeba zajištění kapacit základního školství: Pro 72 obyvatel 13,6% - tj. $72 \times 0,136 = 9,792$ zaokr. 10 míst. V obci se nachází v sousedství základní škola, která může při navýšení kapacity pokrýt i potřebných 10 míst pro děti školního věku. Není účelné zřizovat školní vzdělávání v rámci území řešeného touto územní studií.

Jelikož je ale úkolem územního plánování dle § 39 písm. h) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty v území a na využitelnost navazujícího území, tyto změny navrhopat a stanovovat podmínky pro jejich provedení, je nutné dostatečnou kapacitu tohoto zařízení zajistit. Jak bylo výše prokázáno, není účelné budování takovýchto zařízení v rámci řešené plochy. Proto je

nutné posílit kapacitu stávajícího zařízení v obci v případě, že nová zástavba generuje potřebu obsluhy území touto infrastrukturou nad její stávající limity.

Ostatní funkce občanského vybavení

jsou zajišťovány dojížděnou do spádových sídel – zdravotnická péče, vyšší školství, sociální péče.

Odpadové hospodářství

Odkládání směsného komunálního odpadu u rodinných domů bude zajištěno v rámci pozemků staveb. Likvidace bude zajištěna svozovou službou dle podmínek obce.

Parametry navržených komunikací umožní pohyb vozidel svozu odpadu.

Sběr materiálově využitelných složek odpadů (sklo, PET, papír) bude řešen s ohledem na docházkové vzdálenosti v rámci veřejných prostranství.

A.1.7. Návrh urbanistické koncepce a zásady regulace území **– podklad pro úpravy ÚPD**

Územní studie je v souladu s ÚP Ořechov a nenavrhuje žádné úpravy.

A.1.8. Podmiňující faktory rozvoje území

A.1.8.1. Veřejně prospěšné stavby

V rámci řešeného území ÚP vymezil plochu veřejných prostranství ozn. PP5 - plocha veřejného prostranství v Družstevní ulici v Tikovicích, Ořechov p.č. 1728. Jedná se o VPS s uplatněním předkupního práva, toto vymezení účinností nového stavebního zákona č. 283/2021 Sb. pozbývá platnosti.

Veřejné prostranství je nutno lokalizovat v souvislosti s vymezením plochy bydlení 26-SO, a proto je vymezeno v plochách zeleně veřejné Zvz v rámci plochy 26-SO a také ve funkčně souvisejícím území – na pozemcích obce (parc. č. 1658/13, k. ú. Ořechov)).

A.1.8.2. Vlastnické vztahy

Řešené území zahrnuje pozemky soukromých osob, ve funkčně souvisejícím území se nacházejí pozemky obce a soukromých osob.

A.1.8.3. Podmiňující investice

Podmínkou zástavby pro bydlení je vybudování veřejné dopravní a technické infrastruktury v rozsahu potřebném pro napojení pozemků a výstavby. Využití rozvojové plochy je podmíněno vytvořením veřejných prostranství pro komunikace v pozemcích s využitím Pvk a veřejných prostranství pro veřejnou zeleň v pozemcích s využitím Zvz, a to v ploše 26-SO a v rámci funkčně souvisejícího území navazujícího jižně na plochu 26-SO.

Podmínkou zástavby pro bydlení je zajištění příslušného počtu míst pro školní a předškolní vzdělávání v rámci obce – viz výše.

A.1.9. Limity využití území

Využití řešeného území (resp. funkčně navazujícího území) je limitováno:

Technické limity:

Územím prochází stávající rozvody technické infrastruktury:

- NN vedení elektrizační sítě
- vodovod pitný

- kanalizace splašková

Území je dále limitováno:

- na všech pozemcích lze umisťovat jen stavby, které negativně neovlivní zájmy vojenského letectva a obrany státu, protože se celé řešené území nachází v ochranném pásmu radiolokačního zařízení, je tudíž zájmovým územím armády České republiky dle § 175 stavebního zákona č.183/2006 Sb., současně se celé území se nachází v koridoru radioreléových spojů a vojenských zařízení.

Návrh respektuje limity a ochranné režimy v území.

Podmínky ochrany se vztahují i na všechny následné stupně PD.

Trasy a ochranná pásma sítí budou respektována v souladu s platnou legislativou.

Seznam dokumentace:

A. TEXTOVÁ ČÁST

A.0. Identifikační údaje

A.1. Urbanistická část

- A.1.1. Hlavní cíle řešení
- A.1.2. Vymezení řešeného území
- A.1.3. Podklady
- A.1.4. Širší územní vztahy ve vazbě na územní plán
- A.1.5. Charakteristika a problémová analýza řešeného území
- A.1.6. Návrh urbanistické koncepce a zásady regulace území
– podklad pro rozhodování v území
- A.1.7. Návrh urbanistické koncepce a zásady regulace území
– podklad pro úpravy ÚPD
- A.1.8. Podmiňující faktory rozvoje území
- A.1.9. Limity využití území

B. VÝKRESY

- | | | |
|------|---|--------|
| B.1 | Širší vztahy | 1:5000 |
| B.2 | Problémový výkres | 1:2000 |
| B.3. | Komplexní urbanistické řešení a prostorové uspořádání | 1:1000 |
| B.4. | Návrh parcelace | 1:1000 |
| B.5. | Technická infrastruktura | 1:1000 |
| B.6. | Dopravní infrastruktura | 1:1000 |