

firma	APOLO CZ s.r.o.	tel./fax	+ 420 461 722 204	http://	www.apolocz.cz
adresa	Tyršova 155, 572 01 Polička	email	apolo@apolocz.cz	ič, dič	27 49 28 51, CZ 27 49 28 51

VÝSTAVBA RODINNÝCH DOMŮ LOKALITA „PISKAČŮV SAD“

studie



Objednatel:

Město Olešnice

náměstí Míru 20, 679 74 Olešnice

IČ: 00280755

zastoupený: PaedDr. Zdeněk Peša - starosta

Zpracovatel :

APOLO CZ s.r.o.

Tyršova 155, 572 01 Polička

IČ: 27492851

Jednatel: Ing. Martin Kozáček

Vedoucí zakázky: Ing. arch. Karel Šrámek

Číslo zakázky :

P2118

Datum zpracování:

V.2019

Obsah dokumentace:

A - textová část

1	Základní údaje.....	4
2	Vymezení řešeného území.....	4
3	Podmínky pro vymezení a využití pozemků.....	4
4	Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání ploch včetně regulačních prvků – urbanistická koncepce	7
5	Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury.....	10
5.1	Veřejná prostranství.....	10
5.2	Dopravní infrastruktura.....	10
5.3	Technická infrastruktura.....	12
5.4	Nakládání s odpady.....	14
6	Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území.....	14
6.1	Ochrana kulturních hodnot území.....	14
6.4	Inženýrskogeologické a základové poměry.....	15
6.5	Radonové riziko.....	15
7	Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí.....	15
8	Podmínky pro ochranu veřejného zdraví.....	15
9	Podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.....	16
10	Druh a účel umísťovaných staveb.....	16
11	Stanovení pořadí změn v území.....	16
12	Přehled vlastníků dotčených pozemků.....	16

B - grafická část

B.01	Situace širších vztahů
B.02	Hlavní výkres – urbanistické řešení
B.03	Koordinační situace
B.04	Dopravní infrastruktura
B.05	Technická infrastruktura
B.06	Zákres do ortofoto, vizualizace

1 Základní údaje

Zastavovací studie výstavby rodinných domů ve městě Olešnice v lokalitě „Piskačův sad“ je zpracována z podnětu objednatele, kterým je Město Olešnice, na základě objednávky ze dne 19.3. 2018.

Podkladem pro zpracování studie je ÚP Olešnice s účinností od 3.1. 2013 a projektová dokumentace ve stupni DÚR z roku 2010 zpracovaná firmou APOLO CZ s.r.o. na akci - ZTV pro obytnou zónu v Olešnici „lokalita Piskačův sad“.

Studie řeší parcelaci pozemků, dopravní a technickou infrastrukturu, veřejná prostranství a prostorovou regulaci zástavby v rámci zastavitelných návrhových ploch individuálního bydlení BI – i1 a i9 a v návrhové ploše veřejného prostranství P* - p13 dle ÚP Olešnice.

Studie bude sloužit jako podklad pro návazné stupně projektové dokumentace v řešeném území.

2 Vymezení řešeného území

Řešené území je situováno na západním okraji města v návaznosti na současně zastavěné území, kde sousedí s plochami stejného funkčního využití BI a plochou BV. Území zahrnuje návrhové plochy individuálního bydlení BI – i1 a i9 a v omezené míře i návrhovou plochu veřejného prostranství P* - p13. Celková výměra řešeného území činí 2,687 ha. Území leží v dosahu stávající dopravní a technické infrastruktury. Území je částečně vymezeno při severovýchodním a jihovýchodním okraji oplocenými vlastnickými hranicemi pozemků příslušejících ke stávající zástavbě rodinných domů, jihozápadní hranici řešeného území tvoří obslužná komunikace vedoucí ke ski areálu, severozápadní hranice území je dána vlastnickými hranicemi a není v terénu zřetelně vymezena.

Rozsah řešeného území je patrný z výkresu B.01 – Situace širších vztahů.

Řešené území leží na pozemcích v k.ú. Olešnice na Moravě: p.č. 861/5; 863; 1678/3; 1679/1; 1679/2; 1679/5; 1679/6; 1680/1; 1680/2; 1681; 1682/5; 1991/17, 798; 860/1; 860/2; 861/1; 1679/7; 1682/1; 1682/2; 1682/4; 861/4; 720/5; 1678/5

3 Podmínky pro vymezení a využití pozemků

Studie zahrnuje v rámci řešeného území zastavitelné plochy individuálního bydlení BI - i1 a i9 a plochu veřejného prostranství P* - p13, kde vymezuje pozemky pro bydlení rodinných domech, pozemek veřejného prostranství a pozemek izolační zeleně. Hlavní funkcí území je funkce bydlení v izolovaných rodinných domech s možností umístění dalších doplňkových staveb na pozemcích rodinných domů.

Pozemky pro bydlení v rodinných domech

Je navrženo celkem 23 stavebních pozemků ve funkčních plochách BI. V rámci navrhované parcelace jsou respektovány stávající vlastnické vztahy v území, 5 stavebních pozemků je navrženo na pozemcích soukromých vlastníků, 18 stavebních pozemků je navrženo na pozemcích města Olešnice – viz výkres B.02 – Hlavní výkres – urbanistické řešení. Pozemky jsou navrženy po obou stranách komunikační osy území, která je vedena ve směru jihovýchod – severozápad,

Číslo st. pozemku	Využití pozemku	Plocha pozemku m ²	Dotčené pozemky	Etapa
1	BI – bydlení individuální	750,92	1679/1	I.
2	BI – bydlení individuální	696,14	1679/1	I.
3	BI – bydlení individuální	692,04	1679/1	I.
1	BI – bydlení individuální	709,74	1679/1	I.
5	BI – bydlení individuální	732,17	1679/1	I.

6	BI – bydlení individuální	783,58	1679/1	I.
7	BI – bydlení individuální	824,37	1679/1; 1680/2	I.
8	BI – bydlení individuální	843,75	1679/1; 1680/2	I.
9	BI – bydlení individuální	908,61	1679/1; 1680/2; 1680/1	I.
10	BI – bydlení individuální	1112,03	1679/1; 1680/2; 1680/1; 1679/5; 1681	I.
11	BI – bydlení individuální	707,81	1679/1	I.
12	BI – bydlení individuální	734,95	1679/1	I.
13	BI – bydlení individuální	738,8	1679/1	I.
14	BI – bydlení individuální	733,56	1679/1	I.
15	BI – bydlení individuální	789,59	1679/1; 1680/2; 1680/1; 1679/6	I.
16	BI – bydlení individuální	890,43	1680/1; 1680/2	I.
17	BI – bydlení individuální	955,69	1680/1; 1680/2	I.
18	BI – bydlení individuální	1010,12	1680/1; 1681	I.
19	BI – bydlení individuální	1040,19	1679/7; 798	I.
20	BI – bydlení individuální	1141,01	1679/7; 798	I.
21	BI – bydlení individuální	1371,29	1682/4; 1682/2; 861/4	I.
22	BI – bydlení individuální	990,31	1682/1; 860/1; 860/2	I.
23	BI – bydlení individuální	831,73	1682/1; 860/1; 860/2; 861/1	I.

Pozemek veřejného prostranství

Veřejné prostranství je navrženo jako součást funkčních ploch BI a zahrnuje plochy pozemních komunikací, plochy pro dopravu v klidu a plochy veřejné zeleně. Pozemek veřejného prostranství je navržen středem řešeného území jako jeho komunikační osa, která je na obou koncích lokality napojena na stávající uliční síť.

Využití pozemku	Plocha m ²	Dotčené pozemky	Etapa
Vozovka	1914,64	1679/1; 1680/2; 1680/1; 1681; 1682/5; 861/5; 1991/17; 863	I.
Parkovací stání	192,80	1679/1; 1680/2; 1680/1; 1682/5; 861/5; 1991/17	I.
Zpomalovací práh	88,87	1679/1; 1991/17; 863	I.
Chodník	189,91	861/5; 1991/17; 863	I.
Stanoviště tříděného odpadu	212,52	1679/1	I.
Veřejná zeleně	2585,03	1679/1; 1680/2; 1680/1; 1681; 1682/5; 861/5; 1991/17; 863	I.

Pozemek izolační zeleně

Izolační zeleň je navržena ve funkční ploše BI a v omezené míře zasahuje i na funkční plochu P* při jihozápadním okraji lokality. Tato plocha bude oddělovat plochu pro bydlení od účelové komunikace vedoucí do ski areálu.

Využití pozemku	Plocha m ²	Dotčené pozemky	Etapa
Izolační zeleň	1945,42	1679/1; 1679/2; 1678/3; 1678/5; 720/5; 1679/5; 1681	I.

Podmínky pro využití pozemků vycházejí z platného ÚP Olešnice, v rámci studie dochází pouze k doplnění a upřesnění stanovených podmínek.

BI	Plochy bydlení – bydlení individuální
Hlavní využití	- bydlení v rodinných domech, víceúčelová plocha k vytvoření obytného prostředí
Přípustné využití	<ul style="list-style-type: none"> - stavby pro trvalé bydlení v rodinných domech - ubytovací a stravovací služby provozované v rámci staveb bydlení - stavby bezprostředně související a podmiňující bydlení, a stavby a zařízení, které mohou být dle ustanovení stavebního zákona umístěny na pozemku rodinného domu - plochy parkovacích stání pro osobní automobily, pouze v souvislosti s hlavním využitím - samostatně stojící garáže pouze v souvislosti s hlavním využitím v maximálním počtu odpovídajícímu počtu bytů - stavby související technické a dopravní infrastruktury (např. vedení a stavby technické infrastruktury, místní komunikace pro stavby hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití, chodníky apod.) - zeleň, doplňující uliční prostor - veřejná prostranství - stavby pro civilní obranu
Podmíněně přípustné využití	<ul style="list-style-type: none"> - stavby nízkopodlažních bytových domů - drobné stavby pro sport a dětská hřiště - služby a provozovny sloučitelé s bydlením, které svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání pozemků, staveb a zařízení za hranicí pozemku a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území (zejména hygienickými limity a dopravní zátěží) - stavby pro chov drobného hospodářského zvířectva do kapacity 1 velké dobytčí jednotky pro nepodnikatelské využití - stavby a zařízení občanského vybavení - vodní toky a vodní plochy - liniové stavby veřejné technické infrastruktury, přímo nesouvisející s hlavním využitím, pokud bude zachována funkce hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití
Nepřípustné využití	- objekty, stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím.

P*	Plochy veřejných prostranství – s převahou zpevněných ploch
Hlavní využití	<ul style="list-style-type: none"> - veřejně přístupné plochy - místní a účelové komunikace
Přípustné využití	<ul style="list-style-type: none"> - zpevněné plochy - plochy a zařízení pro parkování vozidel - chodníky a cyklistické pruhy v rámci místních a účelových komunikací - zastávkové a cyklistické pruhy v rámci hlavního nebo vedlejšího dopravního prostoru komunikací - doplňující zeleň uliční a parková - okrasná, záměrně vytvořená a udržovaná zeleň - prvky drobné architektury - vodní prvky

	- podzemní stavby technické infrastruktury, pokud bude zachována funkce hlavního a přípustného využití
Podmíněně přípustné využití	<ul style="list-style-type: none"> - nadzemní stavby technické infrastruktury, pokud bude zachována funkce hlavního a přípustného využití - drobné stavby doplňující funkci hlavního využití (rozsahu odpovídajícímu např. pódia, předzahrádka, přenosné konstrukce apod.) - stavby pro drobné služby doplňující funkci hlavního využití (např. hygienická zařízení, stánkový prodej, informační a reklamní zařízení apod.) - dětská hřiště související s hlavním využitím
Nepřípustné využití	- objekty, stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím.

4 Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání ploch včetně regulačních prvků – urbanistická koncepce

Řešená lokalita je tvořena jedním uličním prostorem, který představuje podélnou osu území, a po obou jeho stranách situovanými stavebními parcelami. Tato koncepce vychází z charakteru stávající obytné zástavby nejen v bezprostředním sousedství řešeného území, ale i v dalších v okrajových lokalitách města. Navrhovaná zástavba je řešena výhradně izolovanými rodinnými domy.

Pro řešené území platí vybrané obecné regulace dle vydaného ÚP Olešnice:

Podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient zastavění pozemku max. 0,2 (tj. 20 % zastavěné plochy půdorysem stavby z celkové plochy pozemku)
- intenzita využití pozemků – koeficient zeleně minimálně 0,5 (tj. 50 % z celkové plochy pozemku)
- rodinné domy budou mít maximálně 2 nadzemní podlaží, případně s jedním obytným podlažím v podkroví ¹⁾
- stanovení maximálních počtů objektů hlavních staveb pro bydlení v jednotlivých zastavitelných plochách je uvedeno v odůvodnění územního plánu v kapitole 4.4

Další podmínky využití:

- všechny nové obytné stavby musí být vybaveny garážemi jako součástí hlavní stavby nebo odstavným stáním na vlastním pozemku v počtu 1 stání na 1 bytovou jednotku
- pro větší navržené lokality je nutno při dalších stupních projektové dokumentace (ÚS, DÚR) podrobněji prověřit a případně navrhnout kapacitní posílení nápojných bodů technické a dopravní infrastruktury
- chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor staveb lze do území umístit až na základě hlukového vyhodnocení prokazujícího, že celková hluková zátěž v území nepřekročí hodnoty hygienických limitů stanovených pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor staveb; před vydáním územního rozhodnutí musí být deklarován soulad záměrů s požadavky stanovenými právními předpisy na úseku ochrany před hlukem, případně vibracemi ²⁾

Pozn: 1) pro řešenou lokalitu studie tuto regulaci upřesňuje – viz Výška zástavby

2) tato podmínka se uplatní především u jiných vybraných lokalit ve městě ohrožených hlukovou zátěží např. z dopravy

Doplňující a zpřesňující regulace řešené touto studií:

Charakter a druh staveb:

Izolované rodinné domy s jedním plným nadzemním podlažím a obytným podkrovím (podkroví bude řešeno i v případě, že nebude využito pro obytnou funkci), včetně drobných staveb a garáží.

Architektonické řešení staveb:

- bude vycházet z charakteru staveb pro daný region typických, upřednostňuje se světlá barevnost fasád, nevhodné jsou výrazné barvy, doporučuje se využití tradičních materiálů – omítky, kámen, dřevo, skládané maloplošné střešní krytiny, atp.

Nepřípustné typy objektů:

- bungalovy, kanadské sruby

Umístění staveb:

Rodinný dům

Umístění stavby rodinného domu jako stavby hlavní bude respektovat hranice zastavitelné plochy vymezené pro jednotlivé stavební pozemky v grafické části – viz výkres B.02 – Hlavní výkres – urbanistické řešení. Definování zastavitelné plochy vychází z požadavků na vzájemné odstupy staveb uvedené ve vyhl. č. 501/2006 Sb. (ve znění vyhl. č. 431/2012 Sb.) o obecných požadavcích na využívání území. Zároveň bude umístění objektu respektovat polohu uličního průčelí objektu dané typem stavební čáry – viz níže.

Další stavby na pozemcích se stavbou rodinného domu (doplňkové objekty)

Tyto stavby zahrnují stavby související a podmiňující bydlení, garáže, zastřešená parkovací stání, atp. Umístění těchto staveb je limitováno směrem do uličního prostranství stavební čarou, která je pro tyto objekty stanovena jako **nepřekročitelná** (viz níže). Umístění podél ostatních hranic pozemku se řídí dle požadavků Stavebního zákona č. 183/2006 Sb. v aktuálním znění a vyhl. č. 501/2006 Sb. (ve znění vyhl. č. 431/2012 Sb.)

Stavební čára:

Udává hranici plochy určené k zastavění a polohu čelní stěny výstavby hlavního objemu objektu. Před stavební čarou smí vystupovat pouze balkony, arkýře, markýzy, římsy, resp. jiné konstrukce přiměřené rozsahem, tvarem a funkcí, které jsou součástí hlavního objemu objektu. Studie definuje pro danou lokalitu 2 druhy stavebních čar:

- **stavební čára závazná**

rozhraní vymezující zastavění na pozemcích, kdy uliční průčelí hlavní hmoty objektu RD musí být umístěno na této čáře v rozsahu **minimálně 2/3** z celkové délky průčelí. **Maximálně 1/3** délky průčelí tvořená doplňkovou hmotou objektu smí předstoupit před stavební čáru směrem do veřejného prostranství nejvýše o **2 m**. **Maximálně 1/3** délky průčelí objektu smí ustoupit směrem do pozemku od stavební čáry.

- **stavební čára nepřekročitelná**

rozhraní vymezující zastavění na pozemcích, které zástavba nesmí překročit směrem k pozemní komunikaci, směrem do pozemku lze od stavební čáry ustoupit v celém rozsahu průčelí.

Pozn: Za doplňkovou hmotu objektu z hlediska regulativu stavební čáry jsou považovány objemy, které nejsou zahrnuty do skupiny konstrukcí, které smí předstoupovat před stavební čáru –

viz výše uvedená definice stavební čáry. Tyto objemy jsou tvořeny např. rizalitou, představeným zádveřím, obestavěným závětrím či vstupním schodištěm atp.

Výška zástavby:

Udává maximální nepřekročitelnou výšku zástavby v počtu plných podlaží (hodnota udaná římskou číslicí - I). Podkroví (I+) se mezi plná podlaží započítává v případě, když se jeho využitelná plocha (tj. plocha nad níž je světlá výška místnosti větší než 2,30 m) rovná více než 2/3 plochy pod ním ležícího plného podlaží.

- maximální výška zástavby je pro tuto lokalitu studií stanovena jako **I.NP + podkroví, tj.: I+.**
- výšková úroveň podlahy 1. nadzemního podlaží nad upraveným terénem – **maximálně 0,6 m.**

Tvar střech:

Stavební činnost bude plně respektovat regulativ tvaru střechy. Hlavní střešní roviny objektu musí být řešeny sklonově symetricky s výjimkou střech pultových. Studie navrhuje sklonité střechy se sklonem v intervalu 30-45° u hlavních objektů na pozemku.

Přípustné:

- střechy sedlové

Podmíněně přípustné:

- střechy valbové – na vedlejších hmotách objektu, na hlavních hmotách objektu mimo uliční štítové průčelí
- střechy pultové, stanové - na vedlejších hmotách RD a doplňkových objektech
- sklon střech menší než 30° - v případě pultových střech na vedlejších hmotách RD a na doplňkových objektech ke stavbám hlavním
- ploché – na vedlejších hmotách RD a malých objemech doplňujících hlavní hmoty RD a na doplňkových objektech ke stavbám hlavním

Nepřípustné:

- všechny další varianty, asymetricky řešené střechy a všechny tvary střech se sklonem větším než 45° a menším než 30° na hlavních hmotách RD

Orientace hřebene střechy:

Orientace hřebene střechy je regulována u hlavních objektů tj. RD, doplňkové objekty nejsou regulovány

- orientace hřebene střechy **kolmo ke stavební čáře** pro hlavní hmotu RD jako závazná

Výška a průhlednost oplocení:

Oplocení je přípustné po celém obvodu parcel rodinných domů. Regulativ se uplatní na veškeré oplocení po obvodě pozemku v případě, že bude oplocení realizováno. Nebude-li investor s oplocením uvažovat, regulativ se nepoužije.

Výška oplocení

Výška oplocení je vztažena k výškové úrovni přilehlého upraveného terénu k posuzovanému oplocení. Regulativ se užije i v případě, že bude oplocení navrženo jako živý plot (vytvořený ze stříhaných rostlin).

- výška oplocení pozemku směrem do veřejného prostranství je stanovena na 1500 mm,
- výška oplocení mezi jednotlivými stavebními pozemky v úseku od oplocení do veřejného prostranství po uliční průčelí hlavní hmoty rodinného domu je stanovena na 1500 mm
- výška oplocení v ostatních částech není regulována

Průhlednost oplocení

Průhlednost oplocení udává maximální možný průměrný procentní podíl pevných-neprůhledných částí celkové plochy oplocení. Zbylý procentní podíl musí zůstat průhledný-volný bez jakékoli výplně či konstrukce být průhledné. Regulativ se nepoužije v případě že investor nebude realizovat oplocení pozemku, v případě realizace živého plotu (vytvořený ze stříhaných rostlin) a dále ve výjimečných architektonicky zdůvodněných, individuálně posouzených případech.

Regulativ se vztahuje pouze na oplocení směrem do veřejného prostranství a přilehlé úseky oplocení mezi stavebními pozemky po uliční průčelí hlavní hmoty rodinného domu:

- průhlednost oplocení od úrovně přilehlého upraveného terénu po úroveň 1500 mm představovaná maximálním možným průměrným procentem pevných/neprůhledných částí oplocení činí 50%. Do výpočtu se udávají veškeré části oplocení po jeho výšce.

Další stavby na pozemcích se stavbou rodinného domu:

- ***stavby související a podmiňující bydlení***
přízemní se shodným nebo podobným architektonickým výrazem jako stavba domu, celková zastavěná plocha do 25 m²
- ***stavba pro podnikatelskou činnost***
dle požadavků uvedených ve vyhl. č.501/2006 Sb. (ve znění vyhl. č. 431/2012 Sb.)
- ***garáže, zastřešená parkovací stání***
přízemní se shodným nebo podobným architektonickým výrazem jako stavba domu
- ***stavby související dopravní a technické infrastruktury***

5 Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

5.1 Veřejná prostranství

Pro obsluhu pozemků v lokalitě je navržen jeden prostor veřejného prostranství, který zahrnuje komunikaci, chodník, plochy pro dopravu v klidu, stanoviště nádob tříděného odpadu a plochy veřejné zeleně. Z hlediska uspořádání uličního prostoru je veřejné prostranství rozděleno na tři charakterově odlišné části:

- ***uliční prostor napojení k obslužné komunikaci vedoucí ke ski areálu*** – plocha pro smíšenou obousměrnou dvoupruhovou komunikaci, plocha stanoviště nádob tříděného odpadu, plochy zeleně tvořené trávníkem, umístění technické infrastruktury
- ***uliční prostor mezi stavebními parcelami*** – plocha pro smíšenou obousměrnou jednopruhou komunikaci s výhybními, plochy parkovacích stání, plochy zeleně tvořené trávníkem, záhony smíšené výsadby a výsadbou vzrostlých stromů, umístění technické infrastruktury, umístění prvků městského mobiliáře – lavičky, odpadkové koše, drobné herní prvky
- ***uliční prostor napojení na ulici Klimentka*** – plocha pro smíšenou obousměrnou dvoupruhovou komunikaci, plocha chodníku, plochy zeleně tvořené trávníkem, umístění technické infrastruktury

5.2 Dopravní infrastruktura

Dopravní obsluha lokality bude zajištěna nově vybudovanými pozemními komunikacemi napojenými na stávající komunikační síť v jihovýchodní a v severovýchodní části území. Lokalita je řešena jako průjezdná. V jihovýchodní části je napojení provedeno na stávající odbočku z obslužné komunikace vedoucí z ulice Moravská strana ke ski areálu, v severovýchodní části je napojení navrhováno zářezem ve svahu do ulice Klimentka.

Silniční doprava

Komunikace jsou navrhovány jako obytná zóna s rychlostí 20 km/h – místní komunikace funkční podskupiny D1 – komunikace se smíšeným provozem. Navrhované komunikace sklonově vycházejí ze stávajícího svažitého terénu a výškově navazují na stávající komunikace, na které jsou napojeny. Uspořádání komunikací se odlišuje podle charakteru veřejného prostranství – viz 5.1. Veřejná prostranství:

- **uliční prostor napojení k obslužné komunikaci vedoucí ke ski areálu** – dvoupruhová obousměrná komunikace, šířka jízdního pruhu 2 x 2,5m, stavební úprava vjezdu zpomalovacím prahem

- **uliční prostor mezi stavebními parcelami** – jednopruhá obousměrná komunikace s výhybnami, šířka jízdního pruhu 1 x 3,5 m, šířka výhyben – 5,0 – 6,9 m, regulace rychlosti vozidel řešena směrovým uspořádáním – šikanami.

- **uliční prostor napojení na ulici Klimentka** – jednopruhá a dvoupruhová obousměrná komunikace, šířka jízdního pruhu 1 x 3,5m, 2 x 2,5m a 2 x 2,75m, regulace rychlosti zpomalovacím prahem a směrovým uspořádáním, stavební úprava vjezdu za křižovatkou s ulicí Klimentka zpomalovacím prahem

Komunikace jsou dimenzovány tak, aby umožnily obsluhu přilehlých stavebních pozemků osobními a nákladními automobily (zejména svozu odpadu a HZS)

Všechny navržené komunikace musí být řešeny podrobnější dokumentací a musí splňovat podmínky zákona č. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích v platném znění, vyhl. MDaS č.104/1997 Sb., ČSN 736102, ČSN 736110 a TP 103 Ministerstva dopravy. Stavební řešení obytné lokality musí splňovat podmínky vyhlášky č. 398/2009 Sb. o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb.

Pojížděná vrstva komunikací a zpomalovacích prahů je navržena z barevně a formátově odlišené betonové dlažby, návrh podkladních vrstev bude řešen v dalších stupních projektové dokumentace na základě provedeného geologického průzkumu. Odvodnění komunikací bude řešeno zasakováním do přilehlé zeleně a pomocí uličních vpustí zaústěných do dešťové kanalizace – konkrétní provedení bude řešeno v dalších stupních projektové dokumentace na základě provedeného hydrogeologického průzkumu.

Nemotorová doprava

- **cyklistická doprava** – v bezprostředním okolí lokality neprochází žádná cyklotrasa ani cyklostezka, nejbližší cyklotrasy jsou vedeny ulicí Křtěnovská. Vzhledem k situování lokality mimo možné propojení zájmových lokalit či bodů v zástavbě a volné krajině nejsou zde studii cyklostezky ani cyklotrasy navrhovány.

- **pěší doprava** - přístup do lokality pro pěší je řešen stejně jako v případě ostatní dopravy z obslužné komunikace vedoucí ke ski areálu a z ulice Klimentka. Na komunikaci ke ski areálu je výhledově uvažováno i druhé napojení z uličního prostoru přímo vedoucího do ulice Klimentka, čímž vznikne přímé pěší propojení ski areálu a severozápadní části města. Pěší doprava je v rámci převážné části navrhované lokality situována do společného dopravního prostoru s dopravou silniční, pouze v uličním prostoru napojujícím se k ulici Klimentka je navržen samostatný chodník. Návrh chodníků pro pěší musí respektovat vyhl. č. 398/2009 o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb. Zejména je nutno dbát na řešení vodicích linií, maximální výškové rozdíly 20 mm, maximální dovolený podélný sklon komunikace 8,33% (1:12) a maximální příčný sklon 2,0% (1:50).

Pochozí vrstva chodníku je navržena z betonové dlažby.

Doprava v klidu

V řešené lokalitě všechny musí být nové obytné stavby vybaveny garážemi jako součástí hlavní stavby nebo odstavným stáním na vlastním pozemku v počtu 1 stání na 1 bytovou jednotku – viz ÚP Olešnice. Vzhledem k řešení lokality jako obytné zóny je třeba tento počet odstavných stání na vlastním pozemku považovat za minimální. Na pozemku RD je doporučeno řešit i parkování pro návštěvy, celkový minimální doporučený počet stání na pozemku je pak 2 stání.

Pro doplnění množství odstavných stání na pozemcích staveb je v rámci veřejného prostranství navrženo podél komunikace 12 parkovacích stání pro osobní automobily. V rámci těchto stání bude 1 stání vyhrazeno pro osoby ZTP dle požadavků vyhlášky č. 389/2009 Sb.

Povrch parkovacích stání je navržen ze zatravnovací betonové dlažby.

Výpočet potřebných parkovacích stání dle ČSN 73 6110:

Pro zjednodušení výpočtu v rámci studie, kdy nejsou známy parametry budoucích staveb, je uvažováno, že v každém RD bude byt nad 100 m² a průměrná obloženost 1 RD je 3,5 osoby

Celkový počet parkovacích stání: $N = O_o \times k_a + P_o \times k_a \times k_p$

O_o - základní počet odstavných stání – RD (předpoklad - byt nad 100 m²) - 2 stání/RD

P_o - základní počet parkovacích stání - obytné okrsky - 1 stání/ 20 obyvatel

k_a - součinitel vlivu automobilizace – stupeň automobilizace 1:2,5 - součinitel = 1

k_p - součinitel redukce počtu stání – obce do 5000 obyvatel bez redukce – součinitel = 1

Celkový počet RD - 23

Průměrný počet obyvatel okrsku - 3,5 os/1RD – celkem 81 obyvatel

$O_o = 46$ odstavných stání

$P_o = 4,05$ parkovacích stání

Celkový počet parkovacích stání: $46 \times 1 + 4,05 \times 1 \times 1 = 50,05$ stání

46 stání bude řešeno na pozemcích RD, ve veřejném prostranství je třeba umístit po zaokrouhlení 4 parkovací stání. Studie těchto stání navrhuje celkem 12.

5.3 Technická infrastruktura

Na technickou infrastrukturu budou napojeny veškeré rodinné domy na všech vymezených stavebních pozemcích. Navržené inženýrské sítě jsou vedeny ve veřejných prostranstvích – v prostoru místní komunikace a pásů zeleně.

Při umísťování jednotlivých inženýrských sítí je třeba dodržet ČSN 73 60 05 – prostorové uspořádání sítí.

Zásobování pitnou vodou

Zásobování lokality pitnou vodou bude řešeno napojením na stávající veřejnou vodovodní síť ve dvou nápojných bodech – v místě napojení lokality na komunikaci vedoucí ke ski areálu v jihovýchodní části území a v místě napojení lokality na ulici Klimentka. Voda pro zásobování obyvatel bude odebírána z městského vodovodu.

Vodovodní řad bude vybaven pro odběr vody pro hasební účely nadzemními hydranty umožňujícími dostatečný odběr pro požární potřebu (min. DN 80).

Orientační bilance potřeby vody:

Vzhledem k předpokládanému vývoji a v souladu se směrnými čísly roční potřeby dle vyhlášky č. 120/2011 Sb. je uvažována specifická potřeba vody pro obyvatelstvo hodnotou $q_o = 120 \text{ l}/(\text{os.d})$ včetně vybavenosti a drobného podnikání

- specifická potřeba vody: $120 \text{ l}/\text{ob.den}$
- koeficient denní nerovnoměrnosti 1,40
- Předpokládaný počet obyvatel 81
- $Q_p = 81 \times 0,120 = 9,72 \text{ m}^3/\text{d}$
- $Q_m = 9,72 \times 1,40 = 13,61 \text{ m}^3/\text{d} = 0,16 \text{ l/s}$

Odkanalizování

Kanalizace v navrhované lokalitě je řešena jako oddílná odvádějící zvlášť splaškové vody z objektů a dešťové vody z objektů, komunikací a ostatních zpevněných ploch.

- **splaškové vody** – nově navrhovaná stoka bude napojena v prostoru jihovýchodního napojení lokality na komunikaci vedoucí ke ski areálu na stávající uliční řad jednotné kanalizace napojené na ČOV.

- **dešťové vody** – jako prioritní se považuje vsakování srážkových vod do zemního prostředí, při nedostatečné propustnosti kombinované s retencí a regulovaným odtokem.

Přesný návrh řešení srážkových vod bude zpracován v dalších stupních projektové dokumentace na základě Inženýrskogeologického průzkumu pro výstavbu rodinných domů, místních komunikací, pokládání inženýrských sítí a vsakování srážkových vod (ENVIREX, spol. s r. o., říjen 2019). Z tohoto průzkumu vyplývá, že vsakování srážkových vod v lokalitě je podmíněně možné – podmíněnost spočívá ve vybudování vsakovacích zařízení s dostatečnou retenční kapacitou a v řešení bezpečného přelití vsakovacích zařízení (bezpečné svedení vody) v obdobích s vysokými srážkovými úhrny či v čase přívalových dešťů, tak aby nebyly ohroženy okolní stavby – viz výše uvedený dokument.

V rámci studie je na základě výše uvedeného navržena dvojice stok pro odkanalizování bezpečnostních přelivů z retenčních nádrží a nevsáknutých vod z komunikací a zpevněných ploch v uličním prostoru. První stoka odvádí dešťové vody z převážné části lokality – všech stavebních parcel a uličního prostoru mezi nimi. Tato stoka je napojena na stávající dešťovou kanalizaci vybudovanou k horské vpusť při komunikaci vedoucí do ski areálu. Tato kanalizace je vyústěna do vodního toku podél ulice Moravská strana. Druhá stoka je navrhována k odvedení dešťových vod z komunikace vedoucí k ulici Klimentka. Zde se předpokládá napojení na stávající jednotnou kanalizaci.

Zásobování plynem a teplem

Na základě požadavku zadavatele není navrhováno.

Zásobování el. energií

Řešená lokalita bude připojena k distribuční síti ze stávajícího nadzemního vedení VN 22 kV při západním okraji lokality. Odtud bude vybudováno podzemní kabelové vedení VN k nově zřízené kioskové trafostanici 22/0,4 kV na parcele 1991/17. Z této trafostanice budou vedeny po obou stranách uličního prostoru kabelové rozvody NN zasmyčkové v pojistkových skříních na jednotlivých stavebních parcelách a ukončené v pojistkové rozpojovací skříně umístěné při ploše pro nádoby tříděného odpadu. Dále z trafostanice budou vedeny kabely NN podél komunikačního napojení na ulici Klimentka, kde budou zaústěny do stávajících rozvodů NN.

Spoje

Není řešeno. V případě požadavku budou sdělovací kabely řešeny ze stávající sítě sdělovacích kabelů v ulici Klimentka a z prostoru komunikace vedoucí ke ski areálu.

Veřejné osvětlení

Uliční svítidla veřejného osvětlení jsou navrhována jako stožárová s výškou cca 4 – 5 m, umístění svítidel – viz grafická část. Napojení svítidel bude provedeno zemním kabelem ze stávajících nadzemních rozvodů VO v ulici Moravská strana a Klimentka.

5.4 Nakládání s odpady

V navržené lokalitě je vymezena plocha pro umístění nádob tříděného odpadu.

Komunální odpad bude řešen svozem na skládku mimo řešené území.

Každý objekt bude mít nádoby na domovní odpad, které budou umístěny na pozemku producenta odpadu.

6 Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

Řešená lokalita bezprostředně navazuje na současně zastavěné území. Její severovýchodní a jihovýchodní hranice je lemována stávající zástavbou, jihovýchodní hranice je vymezena obslužnou komunikací a k ní přilehlými zemědělskými plochami, severozápadní hranice sousedí se zemědělskými plochami. Pozemky, na nichž se řešená lokalita nachází, jsou ovocným sadem a zahradami.

6.1 Ochrana kulturních hodnot území

- v řešeném území nejsou žádné objekty zapsané do seznamu nemovitých kulturních památek, nenachází se zde žádná stavba, která by přispívala k identitě města
- lokalita leží mimo území s archeologickými nálezy
- navržená výšková úroveň zástavby navazuje na stávající okolní zástavbu, není navržena žádná výšková dominanta, která by rušivě zasahovala do stávajícího panorámatu města
- navržené řešení respektuje kulturní hodnoty území, vychází ze zásad udržitelného rozvoje města

6.2 Ochrana civilizačních hodnot území

- v řešeném území se nenachází žádné občanské vybavení, je rozptýleno v rámci města v odpovídající docházkové vzdálenosti. Studie v lokalitě občanské vybavení nenavrhuje
- řešená lokalita bude napojena na stávající rozvody inženýrských sítí
- řešená lokalita leží mimo záplavové území

6.3 Ochrana přírodních hodnot území

Řešené území se nachází v přírodním parku Svratecká hornatina. Území je v současné době vedeno v KN jako zahrady a ovocný sad.

- v území se nevyskytují plochy zvláště chráněných území, registrované významné krajinné prvky, památné stromy ani jiné objekty, podléhající ochraně dle zákona o ochraně přírody a krajiny
- do řešeného území nezasahují prvky územního systému ekologické stability (ÚSES)
- v řešeném území nejsou chráněné přírodní zdroje, výhradní ložiska nerostných surovin (VLNS), nejsou evidována VLNS a není stanoveno chráněné ložiskové území

6.4 Inženýrskogeologické a základové poměry

V říjnu 2019 byl zpracován firmou ENVIREX, spol. s r. o. inženýrskogeologický průzkum pro výstavbu rodinných domů, místních komunikací, pokládání inženýrských sítí a vsakování srážkových vod.

- území podle regionální geomorfologické klasifikace leží v okrsku IIC-4B-b Vířská vrchovina
- ve smyslu regionálního hydrogeologického členění je území řazeno do rajónu 6560 – Krystalinikum v povodí Svratky
- z hlediska geomechanické stability území se jedná o mírně svažité území, které se zvedá západním směrem až nad n. v. 650 m, morfologie terénu a stavba geologického podloží nezakládají podmínky pro vznik svahových nestabilit
- v území jsou **jednoduché základové poměry**, území je na základě vyhodnocení výsledků průzkumu zařazeno do **1. geotechnické kategorie**

6.5 Radonové riziko

V rámci inženýrskogeologického průzkumu lokality byly firmou VP-radon pro každý navržený stavební pozemek zpracovány protokoly o stanovení radonového indexu pozemku podle § 96 vyhlášky č. 422/2016 a § 98 zákona 263/2016, ve znění pozdějších předpisů.

Veškeré vyhodnocené pozemky mají **střední radonový index pozemku**.

Pro ochranu staveb na středním radonovém indexu se za dostatečné protiradonové opatření dle ČSN 73 0601 považuje provedení všech kontaktních konstrukcí v **1. kategorii těsnosti**, vyjma případů, kdy je stavba vybavena nuceným větráním nebo se jejích kontaktních podlaží nenachází pobytové místnosti a jsou současně splněny tyto podmínky:

- ve všech místnostech kontaktního podlaží je zajištěna spolehlivá výměna vzduchu a ventilační systém je navržen podle zásad ČSN 73 0601,
- stropní konstrukce nad kontaktními podlažími je alespoň 3. kategorie těsnosti s utěsněnými prostupy
- vstupy do kontaktních podlaží z ostatních podlaží jsou opatřeny dveřmi v těsném provedení a s automatickým zavíráním

7 Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí

Navrhované řešení lokality obytné zástavby nebude vykazovat žádné negativní důsledky na životní prostředí.

- pro ochranu čistoty vod je navrženo odkanalizování lokality s napojením na centrální čistírnu odpadních vod
- pro ochranu ovzduší je navržen ekologický způsob vytápění a ohřevu TUV – elektrokotle, tepelná čerpadla a jiné alternativní zdroje
- nakládání s odpady bude řešeno stávajícím způsobem jako v celém městě, včetně separace a sběru recyklovaného odpadu, a sběru a likvidace nebezpečného odpadu
- chráněné venkovní prostory staveb (dle platných právních předpisů) jsou vzhledem k situování lokality navrženy mimo izofony specifikující maximální hlukovou zátěž z dopravy
- v blízkém okolí se nenacházejí zdroje možného znečištění ze zemědělské a průmyslové výroby
- z hlediska klimatických podmínek je lokalizace plochy pro bydlení vhodná

8 Podmínky pro ochranu veřejného zdraví

Řešená lokalita je situována na západním okraji města v návaznosti na stávající plochy bydlení.

Předpoklady pro vytvoření zdravých životních podmínek navazují na podmínky uvedené v kapitole 7.

- záměry na umístění hluku případně vibrací v blízkosti chráněných venkovních prostorů nebo chráněných venkovních prostorů staveb charakterizovaných právními předpisy v oblasti ochrany veřejného zdraví a naopak, je nutno posoudit na základě hlukové studie a následně projednat s věcně a místně příslušným orgánem ochrany veřejného zdraví
- konkrétní záměry, které mohou výrazně ovlivnit čistotu ovzduší, musí být předem projednány s věcně a místně příslušným orgánem ochrany veřejného zdraví

9 Podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu

Napojení rodinných domů na veřejnou dopravní infrastrukturu bude z přilehlých veřejných prostranství, poloha vjezdu na pozemek bude upřesněna dle dispozičního řešení objektu v rámci prostorového vymezení – viz výkres B.03 Koordinační situace.

Napojení rodinných domů na technickou infrastrukturu bude řešeno přípojkami k navrhovaným inženýrským sítím v uličním prostoru.

10 Druh a účel umísťovaných staveb

Na vymezených stavebních pozemcích pro rodinné domy mohou být v souladu s podmínkami využití ploch BI dle ÚP Olešnice a dle regulace uvedené v kapitole 4:

- izolované rodinné domy
- stavby související a podmiňující bydlení vč. garáží
- stavba pro podnikatelskou činnost dle vyhl. č. 501/2006 Sb. (ve znění vyhl. č. 431/2012 Sb.)
- související dopravní a technická infrastruktura
- oplocení

Na pozemcích veřejných prostranství mohou být umístěny následující stavby:

- dopravní a technická infrastruktura – jízdní pruhy pro vozidla, chodníky, parkovací stání, plocha pro sběr tříděného odpadu
- plochy zeleně
- dětská hřiště
- související mobiliář

Na pozemcích izolační zeleně mohou být umístěny:

- dopravní a technická infrastruktura
- plochy zeleně

11 Stanovení pořadí změn v území

Obecnou podmínkou pro zahájení stavby RD je vybavení alespoň části území lokality dopravní a základní technickou vybaveností – tj. dokončená stavba alespoň silničního spodku, vybudovaná kanalizační síť, vodovodní řad a dočasná nadzemní nebo již kabelová přípojka NN.

12 Přehled vlastníků dotčených pozemků

Vlastnické vztahy – parcely dotčené řešeným územím v k.ú Olešnice na Moravě		
Číslo parcely	Druh pozemku	Vlastnické právo
720/5	ostatní plocha	Město Olešnice, náměstí Míru 20, 679 74 Olešnice

798	orná půda	Plucková Marie, Okružní 967, 593 01 Bystřice nad Pernštejnem
860/1	zahrada	SJM Žíla Pavel a Žilová Drahomíra, Klimentka 327, 679 74 Olešnice
860/2	zast. plocha a nádvoří	SJM Žíla Pavel a Žilová Drahomíra, Klimentka 327, 679 74 Olešnice
861/1	zahrada	Žíla Pavel, Klimentka 327, 679 74 Olešnice
861/4	zahrada	Žíla Pavel, Klimentka 327, 679 74 Olešnice
861/5	zahrada	Město Olešnice, náměstí Míru 20, 679 74 Olešnice
863	ostatní plocha	Město Olešnice, náměstí Míru 20, 679 74 Olešnice
1678/3	ostatní plocha	Město Olešnice, náměstí Míru 20, 679 74 Olešnice
1678/5	ostatní plocha	Město Olešnice, náměstí Míru 20, 679 74 Olešnice
1679/1	ovocný sad	Město Olešnice, náměstí Míru 20, 679 74 Olešnice
1679/2	zahrada	Město Olešnice, náměstí Míru 20, 679 74 Olešnice
1679/5	zahrada	Město Olešnice, náměstí Míru 20, 679 74 Olešnice
1679/6	zahrada	Město Olešnice, náměstí Míru 20, 679 74 Olešnice
1679/7	ovocný sad	Plucková Marie, Okružní 967, 593 01 Bystřice nad Pernštejnem
1680/1	zahrada	Město Olešnice, náměstí Míru 20, 679 74 Olešnice
1680/2	zahrada	Město Olešnice, náměstí Míru 20, 679 74 Olešnice
1681	zahrada	Město Olešnice, náměstí Míru 20, 679 74 Olešnice
1682/1	zahrada	Žíla Lubor, Sokolská 122, 679 72 Kunštát
1682/2	zast. plocha a nádvoří	Žíla Lubor, Sokolská 122, 679 72 Kunštát
1682/4	zahrada	Žíla Lubor, Sokolská 122, 679 72 Kunštát
1682/5	zahrada	Město Olešnice, náměstí Míru 20, 679 74 Olešnice
1991/17	orná půda	Město Olešnice, náměstí Míru 20, 679 74 Olešnice

Vlastnické vztahy – parcely dotčené předpokládaným napojením lokality na infrastrukturu obce v k.ú. Olešnice na Moravě

Číslo parcely	Druh pozemku	Vlastnické právo
720/3	ostatní plocha	Vychodilová Jarmila, Jiráskova 1962/7, 678 01 Blansko
720/4	ostatní plocha	Město Olešnice, náměstí Míru 20, 679 74 Olešnice
720/5	ostatní plocha	Město Olešnice, náměstí Míru 20, 679 74 Olešnice
720/7	ostatní plocha	Město Olešnice, náměstí Míru 20, 679 74 Olešnice
721	ostatní plocha	Špidlová Leona Mgr., Družstevní 545, 679 74 Olešnice
722	zast. plocha a nádvoří	Bajerová Eva, Moravská strana 147, 679 74 Olešnice
724/1	trvalý travní porost	Kitnerová Věra, Moravská strana 522, 679 74 Olešnice Špidlová Leona Mgr., Družstevní 545, 679 74 Olešnice
724/2	trvalý travní porost	Bajerová Eva, Moravská strana 147, 679 74 Olešnice
849/1	ostatní plocha	Město Olešnice, náměstí Míru 20, 679 74 Olešnice
862	zahrada	Trmač Milan, klimentka 338, 679 74 Olešnice

876	zast. plocha a nádvoří	Němeček Alois, Klimentka 349, 679 74 Olešnice Němečková Marie, Klimentka 349, 679 74 Olešnice
877	zahrada	Němeček Alois, Klimentka 349, 679 74 Olešnice Němečková Marie, Klimentka 349, 679 74 Olešnice
1678/2	ostatní plocha	Město Olešnice, náměstí Míru 20, 679 74 Olešnice
1684/9	orná půda	Vychodilová Jarmila, Jiráskova 1962/7, 678 01 Blansko

V Poličce dne 31.10. 2019

Vypracoval: Ing. arch. Karel Šrámek