

# Územní studie Bystré

Lokalita Hradčany

srpen 2016



# OBSAH DOKUMENTACE

<b>OBSAH DOKUMENTACE .....</b>	<b>2</b>
<b>A.0 IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE.....</b>	<b>3</b>
A.0.1. OBJEDNATEL.....	3
A.0.2. ZHOTOVITEL .....	3
<b>A.1 ÚVOD .....</b>	<b>4</b>
<b>A.2 VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ, KONCEPCE JEHO ROZVOJE.....</b>	<b>4</b>
A.2.1. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ .....	4
A.2.2. KONCEPCE ROZVOJE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ .....	4
A.2.3. VYMEZENÍ POZEMKŮ.....	4
<b>A.3 PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH .....</b>	<b>5</b>
A.3.1. PLOCHY BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH – MĚSTSKÉ A PŘÍMĚSTSKÉ.....	6
A.3.2. PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ .....	6
A.3.3. PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – ZELEŇ NA VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍCH .....	6
<b>A.4 PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY .....</b>	<b>7</b>
A.4.1. VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ.....	7
A.4.1.1. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA .....	7
A.4.1.2. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA .....	7
A.4.1.3. VEŘEJNÁ ZELEŇ.....	9
A.4.2. OBČANSKÉ VYBAVENÍ.....	9
A.4.3. NAKLÁDÁNÍ S ODPADY .....	10
<b>A.5 PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ.....</b>	<b>10</b>
A.5.1. OCHRANA KULTURNÍCH A CIVILIZAČNÍCH HODNOT ÚZEMÍ .....	10
A.5.2. OCHRANA PŘÍRODNÍCH HODNOT ÚZEMÍ.....	11
A.5.3. RADONOVÉ RIZIKO .....	11
<b>A.6 PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ.....</b>	<b>11</b>
<b>A.7 PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB PRO BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH</b>	<b>12</b>
<b>A.8 PODMÍNKY PRO NAPOJENÍ STAVEB NA VEŘEJNOU DOPRAVNÍ A TECHNICKOU INFRASTRUKTURU .....</b>	<b>13</b>
<b>A.9 OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI DOKUMENTACE.....</b>	<b>13</b>

## A.0 IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

### A.0.1. OBJEDNATEL

MĚSTO BYSTRÉ

Nám. Na Podkově 2

569 92 Bystré

IČ: 00276 529

zastoupené: ing. Miloslavem Sejkorou, starostou města

### A.0.2. ZHOTOVITEL

Ing. arch. Jan Buchar

Vestecká 350, 252 50 Vestec

tel: +420 777 246 189

e-mail: [atelier.buchar@seznam.cz](mailto:atelier.buchar@seznam.cz)

Ing. Zdeněk Pavlík

Pavlovova 1249/43, 568 02 Svitavy - Předměstí

tel: +420 777 604 202

e-mail: [zpavlik@email.cz](mailto:zpavlik@email.cz)

Datum zpracování: srpen 2016

## A.1 ÚVOD

Územní studie slouží jako podklad pro pořizování územně plánovací dokumentace, jejích změn a pro rozhodování v území. Na rozdíl od územně plánovací dokumentace sice územní studie není závazným podkladem pro územní rozhodování, po vložení do evidence územně plánovací činnosti se nicméně stává podkladem neopominutelným. Stavební úřad musí při územním řízení porovnat navrhovaný záměr s řešením územní studie a v případě přípustné odchylky tuto v územním rozhodnutí odůvodnit s tím, že v odůvodnění rozhodnutí prokáže, že nalezl z hlediska cílů a úkolů územního plánování a veřejných zájmů vhodnější nebo alespoň rovnocenné řešení, než obsahuje územní studie.

## A.2 VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ, KONCEPCE JEHO ROZVOJE

### A.2.1. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území se nachází v katastrálním území Bystré u Poličky. V Územním plánu Bystré, který nabyl účinnosti dne 8. 3. 2016, je řešené území vymezeno zastavitelnou plochou „plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské“ (B1) označenou Z11, konkrétně pozemky s parcelními čísly: 868; 869/1; 869/3; 870/4; 870/5; 870/3; 870/4; 901; 903; 905/1; 909; 910; 938/1; 939; 940; 941/8; 2504/4; 2509/2; 3290/2; 3291; 3301; 3302/2;

Součástí řešeného území mohou být dle potřeby také nezbytné plochy a trasy dopravní a technické infrastruktury mimo lokalitu Z11.

### A.2.2. KONCEPCE ROZVOJE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Ve městě Bystré byla v minulých letech preferována dvě rozvojová území určená pro výstavbu rodinných domů. Jedním z nich je lokalita Hradčany, situovaná na severním okraji sídla na návrší, z něhož se nabízejí krásné pohledy dolů na město. Místo s krásným výhledem je samozřejmě samo dobře viditelné z interiéru města a některé z dosud realizovaných domů jsou dokladem toho, jak snadno lze poškodit malebné pohledy na okolní mimořádnou krajinu. Problematika je choulostivá i kvůli nedaleké hmotové dominantě zámku se zámeckým parkem a od něho směřující Robotní cestě s historickou alejí, která vytváří v pohledech z města zelený horizont.

Řešené území se nachází pod nejcitlivějšími partiemi, o které byl největší zájem a jsou dnes již zastavěny, přesto nelze situaci ani tady podcenit. To byl důvod, proč bylo rozhodnuto umožnit zde vznik pouze izolovaných rodinných domů s výškovou regulací, výhradně se šikmými střechami a s vysokým podílem zeleně.

### A.2.3. VYMEZENÍ POZEMKŮ

Návrh vymezuje nové stavební pozemky pro bydlení v rodinných domech. Výměra jednotlivých pozemků se pohybuje v rozmezí 958 – 1486 m<sup>2</sup>.

Obsluha těchto stavebních pozemků je navržena z pozemků veřejných prostranství, které mají navrženou šířku mezi oplocením min. 10 m.

Pro setkávání a oddych obyvatelstva je vymezen pozemek veřejného prostranství - veřejné zeleně, v rozsahu odpovídajícím platné legislativě.

**Stavební pozemky vymezené pro bydlení v rodinných domech**

číslo stavebního pozemku	plocha stavebního pozemku v m <sup>2</sup>	plocha vymezená pro umístění hlavního objektu a garáže v m <sup>2</sup>	max. zastavitelná plocha v m <sup>2</sup> (30% z pl. stavebního pozemku)
1	1081	240	324
2	1059	240	318
3	1462	336	439
4	1486	336	446
5	1454	352	436
6	1323	336	397
7	1286	352	386
8	958	256	287
9	972	262	292
10	1242	416	373
11	1058	442	317
12	1099	334	330
13	1425	336	428
14	1337	336	401
15	1291	352	387
16	1157	336	347
17	1104	352	331
18	1232	370	370
19	1354	342	406
20	1204	342	361
21	1059	341	318
22	982	339	295
23	1396	474	419
24	1127	240	338

**A.3 PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH**

Územní plán Bystré vyznačil v řešeném území zastavitelnou plochu s rozdílným způsobem využití „plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské“.

Územní studie z řešení územního plánu vychází, s ohledem na podstatně podrobnější měřítko ho doplňuje vymezením ploch s rozdílným způsobem využití „plochy veřejných prostranství“ a „plochy veřejných prostranství – zeleň na veřejných prostranstvích“.

Podmínky využití ploch vycházejí z ÚP Bystré, územní studie je pouze doplňuje a upřesňuje.

Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb pro bydlení v rodinných domech stanovuje kapitola A.7.

### A.3.1. PLOCHY BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH – MĚSTSKÉ A PŘÍMĚSTSKÉ

#### Hlavní využití:

- pozemky a stavby pro bydlení v samostatně stojících rodinných domech; dvojdomy a řadové domy nejsou přípustné

#### Přípustné využití:

- oplocené zahrady u rodinných domů s funkcí užitkovou, rekreační či okrasnou
- drobné stavby bezprostředně související s bydlením, například parkovací přístřešky, zimní zahrady, skleníky, bazény, kůlny, altány, pergoly, terasy, schodiště, ploty a podobně, včetně jejich integrace do staveb pro bydlení
- vestavěné nebo přistavěné garáže pro osobní automobily; samostatně stojící garáže nejsou přípustné

#### Podmíněně přípustné využití:

- obchod a služby slučitelné s bydlením (např. ubytovací a stravovací služby) za podmínky, že budou integrované do stavby rodinného domu, a že svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání pozemků, staveb a zařízení za hranicí pozemku, nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území (zejména hygienickými limity a dopravní zátěží)

#### Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené v hlavním ani v přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející

#### Ostatní podmínky:

- parkování a odstavování vozidel bude řešeno na vlastním pozemku

### A.3.2. PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

#### Hlavní využití:

- veřejně přístupné plochy, které vymezují uliční prostory

#### Přípustné využití:

- plochy pro umístění dopravní infrastruktury
- plochy pro umístění technické infrastruktury
- plochy pro umístění uličního mobiliáře
- veřejná zeleň

#### Podmíněně přípustné využití:

- liniové stavby veřejné technické infrastruktury, přímo nesouvisející s hlavním využitím, za podmínky, že bude zachována funkce hlavního a přípustného využití

#### Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené v hlavním ani v přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející

### A.3.3. PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – ZELEŇ NA VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍCH

#### Hlavní využití:

- plochy zeleně s charakterem parků a lesoparků.

Přípustné využití:

- plochy pro umístění pěších a cyklistických cest
- doplňkové objekty, stavby a mobiliář přispívající k sociálním kontaktům obyvatel a jejich odpočinku, např. altány, pergoly, lavičky
- dětská a rekreační hřiště
- drobné vodní prvky a plochy, včetně prvků sloužících k zadržování dešťové vody a ke zvýšení retenčních schopností území

Podmíněně přípustné využití:

- liniové stavby veřejné technické infrastruktury, přímo nesouvisející s hlavním využitím, za podmínky, že bude zachována funkce hlavního a přípustného využití

Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené v hlavním, přípustném, popř. podmíněně přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející.

Další podmínky využití:

- dřevinná skladba existujících porostů bude postupně měněna ve prospěch geograficky původních dřevin

## A.4 PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

### A.4.1. VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Pro obsluhu pozemků v řešeném území jsou navržena veřejná prostranství, která zahrnují dopravní infrastrukturu (komunikace, chodníky), technickou infrastrukturu (trasy inženýrských sítí), případně veřejnou zeleň.

#### A.4.1.1. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Zájmová lokalita pro výstavbu rodinných domů je dopravně napojena na stávající místní komunikace spojující ulici Nerudova. Pro příjezd k jednotlivým parcelám je navržena hlavní obousměrná dvoupruhová asfaltová komunikace šířky 6,0 m mezi obrubníky, na kterou se napojují 2 vedlejší větve komunikací. Vedlejší větve jsou navrženy rovněž jako obousměrné dvoupruhové asfaltové s šířkou mezi obrubníky 6,0 m. Uliční prostor mezi hranicemi pozemků činí 10 m. Komunikace je umístěna v ose uličního prostoru, tudíž na obou stranách komunikace vzniká volný prostor v šířce 2,0 m. V severní části zájmové lokality je navržena propojovací větev (dvoupruhová obousměrná asfaltová šířky 6 m mezi obrubníky) se stávající asfaltovou komunikací vedoucí k místnímu zemědělskému družstvu. Kolem západní části zájmové lokality vede v současné době nezpevněná jednopruhá komunikace. Návrh počítá se zpevněním komunikace asfaltovým betonem v šířce 3,5 m včetně zpevněných krajnic. Tato jednopruhá obousměrná komunikace bude propojovat severní a jižní část zájmové lokality.

#### A.4.1.2. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

##### Zásobování vodou

U č.p. 212 v ulici Nerudova bude provedeno napojení nového vodovodního řadu o DN 100 mm, který bude veden do lokality Hradčany a bude ukončen ve stávající ATS, která zásobuje stávající zástavbu. V ATS dojde k přestrojení čerpadel a ovládání, případně bude třeba stávající

ATS vyměnit za výkonnější zařízení. Předpokládá se výkon stávající ATS  $Q = 4,5$  l/s, navýšení tlaků na cca 4 Barry.

Na novém vodovodním řadu vedoucím do ATS budou osazeny požární hydranty, které budou sloužit pro požární zabezpečení navržené lokality. Požární zabezpečení bude odvislé na tlakových a kapacitních možnostech vodovodní sítě v této části města. Vodovodní řady v sídlišti rodinných domů budou navrženy o DN 100 mm a budou napojeny na stávající vodovod. Výstavbou nových vodovodních řadů dojde k zokruhování vodovodní sítě v sídlišti RD. Na jednotlivé pozemky budou provedeny vodovodní přípojky o profilu 1", které budou při výstavbě zaslepeny zátkou.

### **Kanalizace**

V řešeném sídlišti rodinných domů ve městě Bystré, lokalita Hradčany, bude navržena oddílná kanalizace.

#### **Splašková kanalizace**

V navrženém sídlišti rodinných domů bude splašková kanalizace provedena ve dvou větvích. Z horní části lokality (parcely 12 – 21) bude splašková kanalizace napojena na stávající jednotnou stoku, která byla vystavěna v předešlých etapách výstavby. Pozemky č. 23, 22 budou splaškovými přípojkami napojeny na stávající stoku. Spodní část řešené lokality (pozemky 1 – 18) budou napojeny do navržené splaškové kanalizace, která bude vedena z lokality mezi stávající zástavbou do ulice Nerudova, kde bude splašková kanalizace napojena na stávající jednotnou stoku vedoucí na městskou ČOV. Kanalizace bude provedena z plastových trub o DN 300 mm o kruhové tuhosti SN 10 a budou na ni provedeny revizní šachty, které budou kryty těžkými litinovými poklopy.

#### **Dešťová kanalizace**

V řešené lokalitě je navržena dešťová kanalizace, která bude vedena v místě zpevněných ploch k jižnímu okraji lokality, odkud bude, v místě stávající zástavby, vedena v souběhu se splaškovou kanalizací do ulice Nerudova, kde bude u č.p. 221 vedena po městském pozemku k Bysterskému potoku, do kterého bude tato kanalizace vyústěna. Předpokládá se pouze odvedení srážkových vod ze zpevněných ploch veřejných komunikací. Jednotlivé stavby RD budou likvidovat srážkové vody na svých pozemcích. Z důvodu nepříznivých spádových poměrů (velké spády) jsou v lokalitě omezené možnosti na vybudování trubní retence a řešení opožděného odtoku do vodoteče omezeným profilem potrubí. Z hlediska skalního podloží lze předpokládat omezené vsakování srážkových vod.

Detailní řešení hospodaření se srážkovými vodami bude zpracováno v dalším stupni PD, kdy bude k dispozici hydrogeologický posudek pro řešenou lokalitu.

Jednotlivé větve dešťové kanalizace budou provedeny z plastových trub o DN 300 mm. Na potrubí budou provedeny revizní kanalizační šachty, které budou kryty těžkými litinovými poklopy.

V místě napojení dešťové kanalizace na koryto Bysterského potoka bude proveden výustní objekt opatřený „Žabí“ klapkou.

### **Plynovod**

Pro navrženou zástavbu rodinných domů v lokalitě "Hradčany" bude třeba zajistit rozšíření distribuční soustavy od firmy RWE – Jihomoravská plynárenská, a.s. Brno. Na stávající rozvody STL plynu na hranici pozemku p.č. 3329/10 v prostoru místní komunikace bude napojen nový řad pro řešenou lokalitu. Tento plynovod je proveden z PEHD 100, DN 63 mm. Pro novou výstavbu budou zřízeny dvě nové větve STL plynovodu (PE 100 v řadě těžké SDR – 11 DN 63), který bude napojen na stávající rozvody v obci. Z plynovodu budou k jednotlivým parcelám provedeny přípojky (potrubí "Robus Pipe" PE100 SDR 11 DN 32 mm), které budou ukončeny na hranici pozemku v pilíři HUP osazeném v uzavíratelném výklenku ve zděném nebo



montovaném sloupku. Z těchto pilířů budou dopojeny jednotlivé objekty při individuální výstavbě..

Napojení na stávající plynovod se provede elektrotvarovkou v místě určeném ve vyjádření provozovatele. Konce plynovodu se ukončí záslepkou MB 63. Plynové přípojky pro jednotlivé parcely se na plynovod napojí pomocí navrtávací elektrotvarovky T 63/32. Přípojky budou ukončeny ve výklenku v montovaném sloupku na hranici pozemku. Do doby napojení odběrního plynového zařízení se přípojky opatří plynotěsnou zátkou. Na plynovodu (PE 63) bude připevněn signalizační vodič CYY 2,5 mm<sup>2</sup>, který bude propojen se signalizačním vodičem stávajícího plynovodu a se signalizačním vodičem přípojek (je součástí trubek „Robust Pipe“.

### **Zásobování elektrickou energií**

Pro navrženou zástavbu rodinných domů v lokalitě “Hradčany” budou provedeny kabelové rozvody nízkého napětí ze stávající trafostanice v lokalitě kabely uloženými v chodnicích či pásech podél stavebních pozemků, které budou u jednotlivých pozemků ukončeny v pojistkových skříních v pilířích (případně ve sdružených pilířích) v „oplocení“ společně s elektroměrovými rozvaděči. Projekčně a dodavatelsky vše provede distribuční společnost elektrické energie na základě žádosti města o připojení lokality na hladinu nízkého napětí. Na tyto rozvody bude na základě smluv provedeno připojení samotných odběratelů elektrické energie.

### **Veřejné osvětlení**

Pro navrženou zástavbu rodinných domů v lokalitě “Hradčany” bude provedeno osvětlení komunikací. Veřejné osvětlení bude provedeno výbojkovými svítidly případně svítidly s LED technologií na ocelových stožárech podél nových komunikací. Napojení bude provedeno na stávající rozvody veřejného osvětlení v této lokalitě. Rozvody budou provedeny kabely CYKY resp. AYKY příslušných dimenzí uloženými v kabelových rýhách v pruzích, chodnicích podél nové komunikace.

### **Elektronické komunikace**

Pro navrženou zástavbu rodinných domů v lokalitě “Hradčany” se předpokládá „zasíťování“ pro elektronické komunikace. Budou provedeny kabelové rozvody v pásech podél komunikace tak, aby bylo možné připojení služeb elektronických komunikací na jednotlivé pozemky. Samotný návrh a rozvody elektronických komunikací provedou společnosti, které budou tyto služby poskytovat na základě požadavků.

## **A.4.1.3. VEŘEJNÁ ZELEŇ**

V souladu s hlavou II, § 7 odst. (2), vyhlášky č. 501/2006 Sb., v platném znění, je pro řešené území vymezena plocha veřejného prostranství ve formě zeleně na veřejných prostranstvích (veřejný park), která umožní setkávání a oddych obyvatel, situování dětského a rekreačního hřiště, apod. Současně bude plnit i retenční funkci pro tu část dešťové vody, kterou se nepodaří na výše položených pozemcích zasáknout. Vybavení veřejných prostranství a jejich přesnější rozčlenění bude předmětem řešení dalších stupňů projektové dokumentace.

Na severní hranici řešeného území je na přechodu do volné krajiny vymezeno stromořadí.

Parková zeleň je vymezena také v okolí architektonicky významné památky – božích muk. Parková úprava veřejného prostranství zde musí umožnit uplatnění památky v dálkových pohledech.

## **A.4.2. OBČANSKÉ VYBAVENÍ**

V řešeném území nejsou vymezeny samostatné pozemky pro občanské vybavení. Případné umístění občanského vybavení v omezené míře umožňují podmínky využití ve formě

integrovaných zařízení v rámci staveb rodinných domů – viz kap. A.3. Podmínky pro využití ploch.

### A.4.3. NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

Město Bystré se zapojilo do integrovaného systému nakládání s odpady Mikroregionu Svitavsko a má v provozu sběrný dvůr pro shromažďování nebezpečných a ostatních druhů odpadů. Součástí integrovaného systému jsou i plochy pro skládkování dřevního a zeleného odpadu.

Koncepce nakládání s odpadem se v řešeném území nemění. Každý rodinný dům bude mít nádobu na domovní komunální odpad, situovanou na pozemku producenta odpadu.

## A.5 PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ

### A.5.1. OCHRANA KULTURNÍCH A CIVILIZAČNÍCH HODNOT ÚZEMÍ

Ve městě Bystré byla v roce 1990 vyhlášena městská památková zóna, rejstříkové číslo 2021, její hranice prochází jižně od řešeného území.

Žádné objekty, zapsané do seznamu nemovitých kulturních památek, se v řešeném území nenacházejí.

Nachází se zde však architektonicky významná památka, která přispívá k identitě města - boží muka z roku 1695 na pozemku parc. č. 868. Byla umístěna nad křižovatkou cest, dnes ulic Hradčany a Zlatá voda na výrazně vyvýšeném návrší, takže byla dobře patrná při pohledu od dnešní ulice Nerudova. Jedná se o morový sloup zakoupený občany ve snaze odvrátit morovou epidemii. V současnosti zarostl strmý okraj terasy listnatými stromy, takže je památka viditelná pouze po opadu listů. Územní studie boží muka respektuje, směrem k veřejnému prostranství s parčíkem a plastikou u ulic Nerudova, Hradčany a Zlatá voda navrhuje vznik koridoru bez vzrostlé zeleně, který umožní důstojné uplatnění této významné památky z navazující historické části města. V bezprostředním okolí památky je vymezena plocha veřejných prostranství – zeleň na veřejných prostranstvích - parková úprava veřejného prostranství musí umožnit uplatnění památky v dálkových pohledech.

Navržené řešení kulturní hodnoty území respektuje, vychází ze zásad udržitelného rozvoje města:

- z hlediska širších vztahů je lokalita situována na severním okraji města, v prostorovém utváření města má území významný potenciál – je pohledově exponované v dálkových pohledech
- navržená výšková hladina zástavby respektuje pohledy na stávající dominanty ve městě a nebude zasahovat do zeleného horizontu tvořeného stromořadím podél tzv. Robotní cesty; navrhovaný vysoký podíl zeleně a zamezení vzniku rozsáhlejších hmot (dvojdomy, řadové domy) přispěje k tomu, že zástavba nebude konkurovat hmotově dominantní budově zámku
- řešené území je územím s archeologickými nálezy ve smyslu § 22 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů. Při zemních zásazích do terénu na takovém území dochází s určitou pravděpodobností k narušení archeologických nálezů a z hlediska památkové péče je tedy nezbytné provedení záchranného archeologického výzkumu při respektování §§ 22 a 23 památkového zákona.

V případě jakýchkoliv zemních stavebních prací a úprav terénu v řešeném území bude respektován zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění.

## A.5.2. OCHRANA PŘÍRODNÍCH HODNOT ÚZEMÍ

Řešené území je v převážné míře zemědělsky využíváno. Nejsou zde zastoupena území zvláštní ochrany přírody a krajiny (velkoplošná – NP, CHKO, maloplošná – NPR, NPP, PR, PP) ani území soustavy Natura 2000 (EVL, PO). Do řešeného území nezasahují prvky územního systému ekologické stability (ÚSES).

V řešeném území se dále nenacházejí žádné chráněné přírodní zdroje, výhradní ložiska nerostných surovin (VLNS) a není stanoveno chráněné ložiskové území (CHLÚ).

Řešením územní studie je navrženo doplnění nové vzrostlé zeleně podél obslužné komunikace jako přechod mezi zastavěným územím a krajinou, viz grafická část.

### Ochrana krajinného rázu

Řešené území spadá dle typologie krajiny ČR (Löw J., 2005) do typu **5M2**. V typologické řadě podle charakteru osídlení krajiny území náleží do „pozdně středověké krajiny Hercynica“ (kód 5), kdy členění vychází z období, kdy se krajina následně osidlovala. V typologické řadě podle využití krajiny vychází členění z charakteristik současného využívání území (krajiny) – kód M – náleží řešené území do lesozemědělské krajiny. A třetí typologická řada určující vlastnosti krajiny je podle reliéfu krajiny, kdy členění vychází výhradně z charakteristik reliéfu – kód 2 řešené území náleží do krajiny vrchovin Hercynia. Z hlediska členění typů krajiny podle jejich vzácnosti (jedinečnosti) v rámci České republiky a střední Evropy se jedná se o běžný krajinný typ.

Návrh svým hmotovým řešením i členěním na zastavitelné a volné plochy respektuje zásady ochrany krajinného rázu v této části města. Je omezena výšková hladina zástavby, není povolena výstavba dvojdomů nebo řadových domů.

## A.5.3. RADONOVÉ RIZIKO

Pro řešenou lokalitu nebyl zpracován radonový průzkum. Základní informací radonové emanace z podloží řešené lokality je fakt, že se území dle map radonového indexu nachází v prostoru převažujícího středního radonového rizika.

Při kolaudaci stavby je nutno doložit dosažení směrných hodnot záření ve vnitřním ovzduší, zevního záření gama ze stavby a objemové aktivity radonu ve vodě (v případě individuálního zásobování vodou), popř. doložit využití ochranných opatření k dosažení směrných hodnot v případě použití stavebních materiálů a vody se zvýšeným zářením.

## A.6 PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ

Navržená zástavba území rodinnými domy nevykazuje žádné negativní důsledky na životní prostředí:

- pro ochranu čistoty vody je navrženo odkanalizování lokality s napojením na centrální čistírnu odpadních vod
- dešťové vody budou přednostně zasakovány v místě; s ohledem na svažitost lokality má navržená zeleň na veřejných prostranstvích na jejím západním okraji vedle funkce odpočinkové a rekreační také funkci retenční
- pro ochranu ovzduší je navržen ekologický způsob vytápění a ohřevu teplé vody zemním plynem, lze rovněž využívat alternativní zdroje

- nakládání s odpady v řešené lokalitě bude řešeno stávajícím způsobem jako v celém městě, včetně separace a sběru recyklovatelného odpadu, a sběru a likvidace nebezpečného odpadu
- chráněné venkovní prostory a chráněné venkovní prostory staveb jsou navrženy v lokalitě bez okolních zdrojů hluku
- z hlediska klimatických podmínek je lokalita pro funkci bydlení vhodná
- pro odpočinek a rekreaci obyvatel je navržena plocha veřejné zeleně s dětskými a rekreačními hřišti

Předpoklad vzniku příznivého životního prostředí uvnitř řešené lokality je rovněž zahrnut v podmínkách pro umístění a prostorové uspořádání staveb (stanovení odstupů mezi objekty) a ve vymezení dostatečně kapacitních veřejných prostranství.

## A.7 PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB PRO BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH

### **Intenzita využití pozemků**

Zastavitelná plocha pozemku, včetně umístění dalších staveb a zařízení doplňujících funkci bydlení a zpevněných ploch, je stanovena na max. 30 % z plochy stavebního pozemku; podíl zeleně na pozemku je stanoven na min. 55 %.

V grafické části územní studie jsou udány souřadnice x,y os komunikací (v souřadném systému S – JTSK), od kterých lze následně odvodit hranici uliční čáry, hranici stavební čáry a stavební hranici (viz výkres B.1).

### **Uliční čára**

Uliční čára je závazná hranice mezi veřejným prostranstvím a pozemkem pro bydlení

### **Stavební čára**

Stavební čára je závazná konstantní vzdálenost 5,5 m od uliční čáry pro osazení hlavních i doplňkových objektů.

### **Stavební hranice**

Stavební hranice je závazná čára vymežující v rámci stavebního pozemku nepřekročitelnou hranici trvalého zastavění hlavními budovami včetně garáže. Vlastní umístění jednotlivých rodinných domů a staveb doplňkových (viz § 21 vyhl. č. 501/2006 Sb.) na pozemcích bude směrné (orientační).

### **Výška zástavby**

Minimální vzdálenost doplňkových budov od hranice stavebního pozemku je 2,0 m, jejich výška je stanovena na max. 1 NP.

Rodinné domy mohou obsahovat pouze 1 podzemní podlaží a max. 1 nadzemní podlaží a obytné podkroví nebo max. 2 nadzemní podlaží a půdu (viz ustanovení ČSN 73 4301 Obytné budovy v bodech 3.3.1 a 3.3.2 a 3.2.5 a 3.2.6 + obrázek č. 1).

Rodinné domy v řešeném území mohou být zastřešeny pouze šikmou střechou - šikmou střechou je střecha sedlová, valbová, polovalbová nebo stanová s min. sklonem 10° tj. cca 17,6 %; rovné střechy nad hlavním objektem nejsou přípustné.

Ve výkresu B.1 Hlavní výkres je stanovena závazná orientace převládajícího hřebene šikmých střech nad hlavním objektem. Pro stanovou střechu není orientace převládajícího hřebene stanovena.

Výška hřebene nad hlavním objektem je stanovena na max. 8 m od relativní výškové kóty +/- 0,00 m = podlaha 1. NP, přičemž:

- pro stavební parcely v řadě 1 a v řadě 3 je úroveň podlahy 1. NP v ose stavby stanovena min. 30 cm a max. 50 cm nad úrovní nivelety v ose přilehlé veřejné komunikace
- pro stavební parcely v řadě 2 je
  - a) v případě staveb s podzemním podlažím úroveň podlahy 1. NP v ose stavby stanovena na max. 220 cm nad úrovní nivelety v ose přilehlé veřejné komunikace
  - b) v případě staveb bez podzemního podlaží úroveň podlahy 1. NP v ose stavby stanovena min. 60 cm a max. 220 cm nad úrovní nivelety v ose přilehlé veřejné komunikace

Označení řad 1, 2, 3 stavebních parcel je součástí výkresu B.1 Hlavní výkres.

Úroveň podlahy obytných místností musí být (v souladu s ČSN 73 4301) nejméně 150 mm nad nejvyšší úrovní přilehlého terénu.

### Architektonické řešení

Vzhledem k pohledové exponovanosti lokality v dálkových pohledech nesmí architektonické a hmotové řešení narušit existující charakter, měřítko a celkový obraz města.

## A.8 PODMÍNKY PRO NAPOJENÍ STAVEB NA VEŘEJNOU DOPRAVNÍ A TECHNICKOU INFRASTRUKTURU

Napojení rodinných domů na veřejnou dopravní infrastrukturu bude provedeno z přilehlých veřejných prostranství, poloha vjezdu na pozemek bude upřesněna dle dispozičního řešení objektu.

Napojení rodinných domů na veřejnou technickou infrastrukturu bude provedeno přípojkami na navržené inženýrské sítě umístěné v přilehlých veřejných prostranstvích.

Přípojky inženýrských sítí budou zaústěny na hranicích jednotlivých stavebních pozemků do přípojovacího objektu (sdružený pilíř), dle požadavků správců inženýrských sítí.

## A.9 OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI DOKUMENTACE

B.1 Hlavní výkres – urbanistické řešení	1 : 1 000
B.2 Dopravní infrastruktura	1 : 1 000
B.3 Technická infrastruktura	1 : 1 000
B.4 Koordinační výkres	1 : 1 000
B.5 Výkres širších vztahů	1 : 5 000