

Kameničky

lokalita Z15, Z18 a Z24

ÚZEMNÍ STUDIE

Objednatel: Martin Adámek, č. p. 216, 539 41 Kameničky
Zhotovitel: rshlinsko.cz s.r.o.
Odp. projektant: Ing. arch. Ivan Köhler
Datum: září 2019

Základní identifikační údaje

Název akce: Územní studie - Kameničky, lokalita Z15, Z18 a Z24
Místo: k. ú. Kameničky
Objednatel: Martin Adámek, č. p. 216, 539 41 Kameničky
Zhotovitel: rshlinsko.cz s.r.o.
Odp. projektant: Ing. arch. Ivan Köhler
Datum: září 2019

1. ÚVOD

Územní studie, o níž byla data vložena do evidence územně plánovací činnosti, slouží jako podklad pro rozhodování o změnách v území. I když územní studie není na rozdíl od územně plánovací dokumentace závazným podkladem pro územní rozhodování, je (pokud je vložena do evidence územně plánovací činnosti) podkladem neopominutelným. Stavební úřad musí při územním řízení porovnat navrhovaný záměr s jejím řešením a v případě přípustné odchylky tuto v územním rozhodnutí odůvodnit s tím, že v odůvodnění rozhodnutí prokáže, že našel z hlediska cílů a úkolů územního plánování a veřejných zájmů vhodnější nebo alespoň rovnocenné řešení, než obsahuje územní studie.

V územním plánu obce Kameničky, v úplném znění po změně č. 1 (Územní plán Kameničky ve znění změny č. 1), který byl vydán formou opatření obecné povahy dne 15. 2. 2018 a nabyl účinnosti dne 3. 3. 2018 je u ploch SV Z15, Z18 a Z24 stanovena podmínka prověření změn v území územní studií a její vložení do evidence územně plánovací činnosti. Zároveň byla v územním plánu v úplném znění stanovena lhůta pro pořízení územní studie do 5 let od účinnosti opatření obecné povahy. Plocha Z24 představuje plochu dopravní infrastruktury.

Cíle a účel územní studie:

Účelem územní studie je především získání kvalifikovaného podkladu pro rozhodování o změnách v území a pro navazující úpravu tohoto území. Cílem územní studie je navrhnout funkční a prostorové uspořádání lokality, navrhnout základní parcelaci území, navrhnout uspořádání veřejné dopravní a technické infrastruktury pro obsluhu řešeného území včetně vymezení veřejných prostranství. Studie prověří využití území při respektování stávajících inženýrských sítí v ploše (především vedení VN). Při stanovení koncepce zástavby je nutné dbát na to, aby zástavba směřovala k ucelování tvaru zastavěného území a byla vyloučena možnost vzniku izolovaných ploch zastavěných území a to i v průběhu realizace zástavby.

Územní studie řeší návaznost na komunikační systém obce. ÚS stanovuje základní prvky prostorové regulace pro umístění budov na stavebních pozemcích.

2. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ, ŠIRŠÍ VZTAHY, PODMÍNKY OCHRANY HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ

Vymezení řešeného území

Řešené území je zobrazeno v grafické části územní studie. Řešené území zahrnuje zastavitelnou plochu Z15 - s účelem využití jako plochy smíšené obytné venkovské (SV) a Z18 (OS) – plochy občanského vybavení (OS) - s účelem využití plochy pro tělovýchovné a sportovní zařízení. Případné hřiště bude umístěno kdekoliv v ploše Z18 při splnění právních předpisů.

Širší vztahy

Lokalita se nachází v jižní části obce Kameničky, v katastrálním území Kameničky a zahrnuje následující parcely KN:

Parcela		Katastrální území	Vlastník a jeho adresa	Plocha [m ²]
parc. č.	druh			
508/2	trvalý travní porost	Kameničky	Adámek Martin, č. p. 216, 53941 Kameničky	847
487/3	trvalý travní porost	Kameničky	Adámek Martin, č. p. 216, 53941 Kameničky	993
488/2	trvalý travní porost	Kameničky	Adámek Martin, č. p. 216, 53941 Kameničky	1071
488/6	trvalý travní porost	Kameničky	Adámek Martin, č. p. 216, 53941 Kameničky	1035
493/2	trvalý travní porost	Kameničky	Adámek Martin, č. p. 216, 53941 Kameničky	4403
506/2	trvalý travní porost	Kameničky	Adámek Martin, č. p. 216, 53941 Kameničky	8360
491/3	trvalý travní porost	Kameničky	Sobotka Radek a Sobotková Monika Mgr., Partyzánská 332, 59202 Svatka	621
508/6	trvalý travní porost	Kameničky	Krupíková Miloslava Ing., Nad Městem 1613, 59231 Nové Město na Moravě	388
508/4	trvalý travní porost	Kameničky	Broža Pavel Ing., č. p. 182, 53941 Kameničky Brožová Jitka Ing., č. p. 182, 53941 Kameničky	274
506/1	orná půda	Kameničky	Krupíková Miloslava Ing., Nad Městem 1613, 59231 Nové Město na Moravě	5960
832	orná půda	Kameničky	Kudyn Miroslav, č. p. 185, 53941 Kameničky	480
519/2	orná půda	Kameničky	Krupíková Miloslava Ing., Nad Městem 1613, 59231 Nové Město na Moravě	2918
519/1	orná půda	Kameničky	Kudyn Miroslav, č. p. 185, 53941 Kameničky	2924

Řešené území je nezastavěno a je v současné době využíváno převážně jako zemědělská půda – trvalý travní porost.

Z hlediska technické infrastruktury je zájmové území na severní straně dotčeno nadzemním vedením VN vč. ochranného pásma a na jižním okraji se nachází studna jako vodní zdroj.

Dopravní obslužnost řešeného území je zajištěna v SV části napojením na silnici II. třídy č. 343 a dále na veřejnou místní komunikaci přiléhající po JZ straně řešené oblasti (parcela KN p. č. 833) a na Z straně (parcela KN p. č. 823/2).

Nadmořská výška řešeného území se pohybuje v rozmezí od 625 – 631 m n. m., území se svažuje směrem západním až jihozápadním.

V řešeném území se nenachází kulturní památka ani jiné kulturní a historické hodnoty. Navazující zástavba převážně rodinných domů je jednopodlažní (popř. přízemí s obytným podkrovím), zastřešení šikmou střechou, o různém sklonu (převažuje vyšší sklon 40 - 45°).

3. ZÁKLADNÍ ZÁSADY URBANISTICKÉ KONCEPCE

Urbanistická koncepce

Urbanistická koncepce vychází z podmínek řešeného území, způsobu dopravního napojení a vazeb na navazující území obce. Při návrhu koncepce zástavby bylo přihlédnuto také k současné struktuře a využívání pozemků. Z důvodu zajištění ochrany krajinného rázu a začlenění zástavby do krajiny je zástavba situována podél nové obslužné komunikace a zároveň pro odclonění silnice II/343 je na okraji ochranného pásma komunikace navržena linie dřevin (stromy s keři pro vytvoření ucelené výškové bariéry).

Dopravní systém je vytvořen centrální sběrnou komunikací, která je v SV části napojena na stávající pozemní komunikaci II. třídy č. 343 pomocí křižovatky tvaru T. Dále je také v jižní a západní části napojena na stávající místní komunikaci pomocí křižovatky tvaru T. Pro neprůjezdnou část centrální obslužné komunikace je použito obratiště.

V návrhu je situováno celkem 14 parcel pro výstavbu rodinných domů o velikosti parcely cca 900 - 1450 m².

Přesné rozměry, základní tvarové zpracování hmoty staveb a umístění na parcele bude řešeno v další samostatné projektové dokumentaci jednotlivých domů.

Pro umístění staveb je navržena stavební čára ve vzdálenosti 6,0 m od hranice pozemku.

Novostavby budou respektovat stávající urbanistickou a architektonickou strukturu okolní zástavby, která je v souladu s regulativy CHKO Žďárské vrchy. Rovněž je dle požadavku CHKO vymezena plocha v rámci stavebních parcel, v které by neměla být prováděna výstavba doplňkových staveb, jako jsou kolny, dřevníky, garáže, pergoly apod. V této ploše je dovoleno pouze zřízení oplocení, skleníků a bazénů. Vzájemné odstupy staveb se budou řídit vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

Funkční členění území

V souladu s podmínkami využití plochy SV stanovenými v územním plánu jsou plochy v územní studii podrobněji členěny na:

- stavební pozemky rodinných domů s možností umístění budov
- veřejná prostranství – místní komunikace
- veřejná prostranství - odstavná a parkovací stání
- veřejná prostranství – zelené pásy podél komunikací a zeleň

Základní podmínky pro využití řešené plochy:

Plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení (OS)

Hlavní využití:

- občanské vybavení (tělovýchova a sport).

Přípustné využití:

- občanské vybavení (vzdělávání a výchova, sociální služby, péče o rodinu, zdravotní služby, kultura, ochrana obyvatelstva, obchodní prodej, stravování, služby) v rámci staveb hlavního využití,
- dopravní a technická infrastruktura související s hlavním nebo přípustným využitím a veřejná technická infrastruktura,
- nemotorová doprava,
- vodní a vodohospodářské plochy do 0,2 ha,
- sídelní zeleň.

Nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím.

Podmíněně přípustné využití:

- není stanoveno.

Podmínky prostorového uspořádání:

- výšková regulace zástavby – max. 6 m,
- intenzita využití stavebních pozemků – max. 50 %

Plochy smíšené obytné – venkovské (SV)

Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech,
- rodinná rekreace.

Přípustné využití:

- občanské vybavení (kromě obchodního prodeje nad 200 m² prodejní plochy a hřbitova),
- výrobní služby a skladování nerušící hlavní využití,
- dopravní a technická infrastruktura související s hlavním nebo přípustným využitím a veřejná technická infrastruktura,
- vodní plochy do 0,2 ha,
- sídelní zeleň,
- veřejná prostranství.

Nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

Podmíněně přípustné využití:

- není stanoveno.

Podmínky prostorového uspořádání:

- výšková regulace zástavby – max. 10,5 m,
- intenzita využití stavebních pozemků – max. 40 %.

Základní zásady pro umístění staveb na pozemcích rodinných domů (regulační podmínky):

- novostavby či přestavby stávajících staveb budou respektovat stávající urbanistickou a architektonickou strukturu okolní zástavby
- zástavba: podle stavební čáry, před ní nesmí být umístěny vedlejší objekty
- výšková hladina zástavby: 2 nadzemní podlaží tvořeno přízemím a podkrovím (2NP)
- velikost pozemku pro výstavbu jednoho RD: podle hlavního výkresu územní studie
- tvar střechy: sedlová, polovalbová
- výška hlavního hřebene: 7,0-9,0 m (max. 10,5 m) od stávajícího rostlého terénu.
- orientace hlavního hřebene: podle hlavního výkresu územní studie
- sklon hlavní střešní roviny: 40-45°
- stavební čára je ve vzdálenosti 6,0 m od hranice pozemku
- oplocení bude tvořeno ocelovými sloupky a pletivem, popřípadě dřevěné laťové
- oplocení z neprůhledných materiálů (betonových desek) není dovoleno
- maximální výška oplocení: 2,0 m
- nejsou dovoleny bungalovy a mobilheimy

4. PODMÍNKY PRO DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURU

Veřejné prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemky rodinných domů, je navrženo v šířce 12,0 m.

V řešeném území budou umístěny pouze rodinné domy, v území nebudou umístěny bytové domy.

Centrální navržená komunikace je v SV části napojena na stávající pozemní komunikaci II. třídy 343 pomocí křižovatky tvaru T. Dále je také v jižní a západní části napojena na stávající

místní komunikaci pomocí křižovatky tvaru T. Pro neprůjezdnou část centrální obslužné komunikace je použito obratiště.

Doprava v klidu. Odstavování osobních vozidel bude zajištěno na vlastních pozemcích mimo uliční prostor. Každý pozemek musí v rámci projektu plánované novostavby obsahovat zřízení min. 2 odstavných stání pro osobní automobil. Toto stání může být nahrazeno garáží.

Nově navrženou obytnou zástavbu doporučujeme řešit jako obytnou zónu s příslušným dopravním značením.

5. PODMÍNKY PRO TECHNICKOU INFRASTRUKTURU

Zásobování pitnou vodou

Obec Kameničky má vybudovaný veřejný vodovod.

Tato ÚS neřeší podrobné napojení předmětné lokality. Předpokládá se provedení prodloužení veřejného vodovodního řadu v oblasti navržené nové komunikace a zřízení vodovodní přípojky pro každou navrženou novou stavební parcelu.

Orientační výpočet potřeby vody

$$14 \text{ RD} \times 4 \text{ obyvatel/RD} = 56 \text{ osob} \times 35 \text{ m}^3/\text{rok} = 1960 \text{ m}^3/\text{rok} = 5,37 \text{ m}^3/\text{den}.$$

Protipožární zabezpečení

V následné projektové dokumentaci bude odběr požární vody zajištěn z veřejného vodovodu (tj. z podzemních hydrantů) dle požadavků ČSN 730873.

Odkanalizování a čištění odpadních vod

Obec Kameničky má vybudovanou veřejnou kanalizační síť s centrální ČOV. V uličním prostoru se předpokládá se zbudováním - prodloužením kanalizačního řadu jako standardní gravitační stoky. Dešťové vody z rodinných domů a jejich zpevněných ploch budou vsakovány na jednotlivých zahradách u rodinných domů. Vsakováním jsou řešeny i zpevněné plochy veřejného prostranství.

Plynovod

Součástí nové technické infrastruktury je i prodloužení stávajícího plynovodního potrubí a zřízení plynovodní přípojky pro každou novou stavební parcelu ukončenou HUP v instalačním pilířku na hranici.

Elektrorozvody

Předpokládá se podzemní kabelové vedení NN pro jednotlivé navržené stavební parcely se zřízením RIS v pilířku na hranici stavební parcely s veřejným prostranstvím.

Veřejné osvětlení

Veřejné osvětlení se uvažuje v režimu prodloužení stávajícího systému VO obce Kameničky.

Spoje, zařízení spojů

Řešeným územím neprochází telekomunikační kabely.

Nakládání s odpady

Likvidace pevného komunálního odpadu bude prováděna dle obecně závazné vyhlášky obce, tj. svozem a ukládáním na skládku. Svoz komunálního i nebezpečného odpadu zajišťuje odborně způsobilá firma. V lokalitě jsou navržena veřejná prostranství, na kterých bude

možno umístit kontejnery na separovaný odpad a bioodpad (sběrné hnízdo) např. v návaznosti na navrhovaná parkoviště.

6. PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A OCHRANU VEŘEJNÍHO ZDRAVÍ; ŘEŠENÍ ZPF A PUPFL

Vymezení veřejných prostranství v územní studii

Podle platné legislativy je požadováno pro každé 2 ha plochy pro bydlení vymežit plochu veřejného prostranství 1000 m², do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.

Celková plocha dotčených lokalit Z15 a Z18 je 2,30 ha (Z15) + 0,52 ha (Z18) = 2,82 ha.

Velikost plochy veřejného prostranství bez plochy komunikace (v rámci Z15 a Z18) je min. 0,49 ha.

Hluk z dopravy

Řešená lokalita není v územním plánu vymezena jako plocha s podmíněně přípustným využitím z hlediska hluku z dopravy a ohrožení hlukem z dopravy není v ÚS prověřováno.

ZPF

Pozemky jsou v katastrálním území Kameničky zařazeny pro BPEJ 8.34.24, 8.50.01 a 8.72.01. Pozemky pro zástavbu rodinnými domy a zpevněných ploch (vč. komunikace) budou odňaty ze zemědělského půdního fondu. Před zahájením stavby bude provedena skrývka ornice. Zemina z výkopů bude využita k terénním úpravám na pozemcích určených k zástavbě.

7. CIVILNÍ OBRANA, ZÁJMY MO ČR, POŽÁRNÍ POŽADAVKY A OCHRANA PŘED POVODNĚMI

Řešené území se nachází v ochranném pásmu vzletových a přiblížovacích prostorů a radiolokačních prostředků letiště. Lokalita se nenachází v záplavovém území.

Navržené řešení je v souladu s požadavky ČSN 730802 a související.