

**Ú Z E M N Í S T U D I E
H R U Š K Y – C E N T R U M
k. ú. H R U Š K Y**

T E X T O V Á Č Á S T

Květen 2022

kbd&p
architects

A / TEXTOVÁ ČÁST

Identifikační údaje

Řešené území:

Plochy Územním plánem Hrušky vymezené jako stabilizované, k.ú. Hrušky

Údaje o zadavateli

Zadavatel: **Obec Hrušky**
Hrušky 166
683 52 Křenovice

Starosta města: **Jan Kauf**
Telefon: 544 223 330
E-mail: ouhrusky@politavi.cz

Zhotovitel:

Ing. arch. Karel Bařínka,
autorizovaný architekt (číslo autorizace: 00979)
Trnkova 146, 628 00 Brno
tel.: +420 603 494 648
web: www.archbarinka.cz
e-mail: kbdp@volny.cz
IČ: 163 30 404

Spolupráce:

zásobování elektrickou energií – Ing. Jiří Křupka
grafické práce, urbanismus – Ing. arch. Pavel Hendrych

.....
Podpis, autorizační razítko

Datum zpracování: květen 2022

A / TEXTOVÁ ČÁST

- a - Vymezení řešeného území a širší vztahy,
- b - Analýza stávajícího stavu využívání území,
- c - Urbanistická koncepce včetně regulačních prvků,
- d - Návrh dopravního řešení včetně bilance dopravy v klidu v závislosti na funkčním využití lokalit či objektů a šířek veřejných profilů,
- e - Popis koncepce technické infrastruktury, případná etapizace, návrh řešení majetkových podílů na navrhovaných komunikacích a veřejných prostranstvích,
- f - Popis koncepce zeleně,
- g - Předběžná bilance kapacity území – plochy zastavěné objekty, zpevněné plochy (komunikace, veřejná prostranství apod.), plochy veřejné a vyhrazené zeleně, výhledový počet obyvatel,
- h - Odůvodnění návrhu, případně variantní řešení;

Příloha č. 1: Fotodokumentace

B / GRAFICKE PŘÍLOHY

- | | |
|--|----------------|
| 01 – Širší situace | |
| 02 – Urbanistická situace | M 1:600 |
| 03 – Koordinační situace | M 1:600 |
| 04 – Řez, varianty zástavby | M 1:100 |
| 05 – Koncept doplňkových objektů, toalety a podium | M 1:100, 1:150 |
| 06 – Axonometrie a varianty typologie nových rd | |

Úvod

Územní studie „Hrušky – centrum, v k.ú. Hrušky“ (dále pouze „územní studie“) je zpracována v souladu s Územním plánem Hrušky, kde je řešené území vymezeno jako stabilizovaná plocha bydlení v rodinných domech (Br), resp. jeden pozemek také jako stabilizovaná plocha občanského vybavení (Ov). Součástí řešeného území je plocha jižně od výše uvedených stabilizovaných ploch, a to stabilizovaná plocha veřejných prostranství (Pv) a plocha změny, Z3 plocha občanského vybavení – sport, tělovýchova (Os). Změny v území nejsou podmíněny zpracováním územní studie. Z důvodů zajištění venkovského charakteru nové zástavby je však pro potřeby obce a stavebníků tato územní studie požizována.

Účelem územní studie je stanovení podrobnějšího využití a struktury zástavby ve stabilizovaném území pro individuální bydlení a veřejného prostranství. Územní studie stanoví jednotnou urbanistickou koncepci a vytvoří podmínky zajišťující začlenění řešeného území do struktury obce a krajiny, vč. zajištění dostatečně kapacitních veřejných prostranství.

Územní studie zohledňuje vysoký potenciál řešeného území pro rozvoj bydlení a jeho vhodné umístění v centru obce při zachování možnosti napojení na stávající dopravní infrastrukturu obce. Územní studie zohledňuje rovněž měřítko a strukturu zástavby obce, její přírodní rámec a dopravní a technické vazby na širší území.

Cílem územní studie je navržení podrobnějšího využití ploch bydlení a veřejného prostranství, a jejich zapojení do území, tj. prověření a navržení podrobnějšího využití pozemků a jejich vzájemného uspořádání a navržení jejich funkčních a prostorových podmínek pro umístování staveb či zařízení.

a) Vymezení řešeného území a širší vztahy

Řešené území zahrnuje v souladu s Územním plánem Hrušky plochy bydlení v rodinných domech (Br), plochy občanského vybavení (Ov), plochy občanského vybavení – sport, tělovýchova (Z3, Os) a plochy veřejných prostranství (Pv).

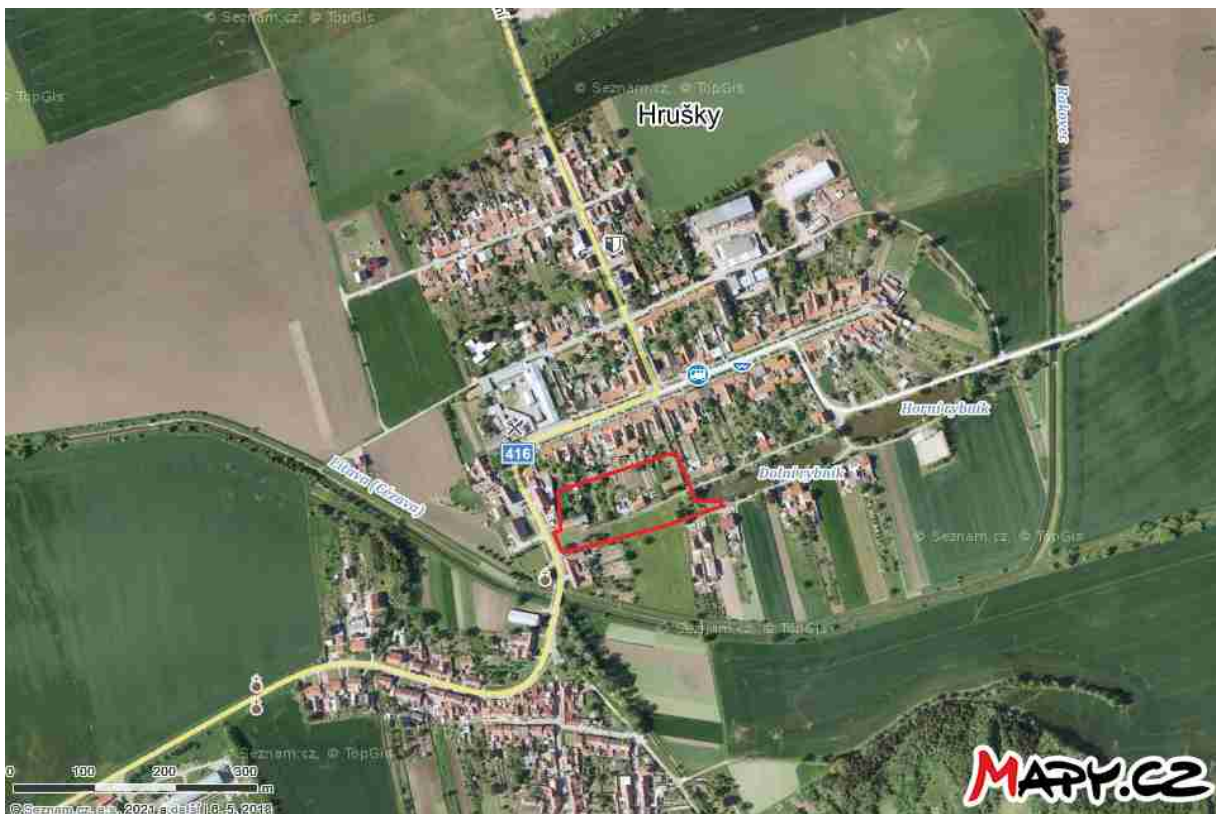
Obec administrativně patří pod ORP Slavkov u Brna. Územní studie podrobněji prověřuje a navrhuje uspořádání území v centrální části obce západně od Dolního rybníka, jižní část bloku vymezeném od severu a západu silnicí II/416 a od jihu vymezené částečně stávající zástavbou rodinných domů a plochou změny pro veřejné prostranství.

Řešené území zahrnuje pozemky (příp. jejich části) v k.ú. Hrušky (648728) na stabilizovaných plochách bydlení (a občanské vybavenosti) p.č. 285, 288, 289, 290, 291, 292, 294, 295/1, 295/2, 297/1, 297/2, 302, 304, 306, 308, 310, 311, 314, 315/1, a plochy pro veřejné prostranství p.č. 298, 316, 317, 248/1, 273/1 a 286.

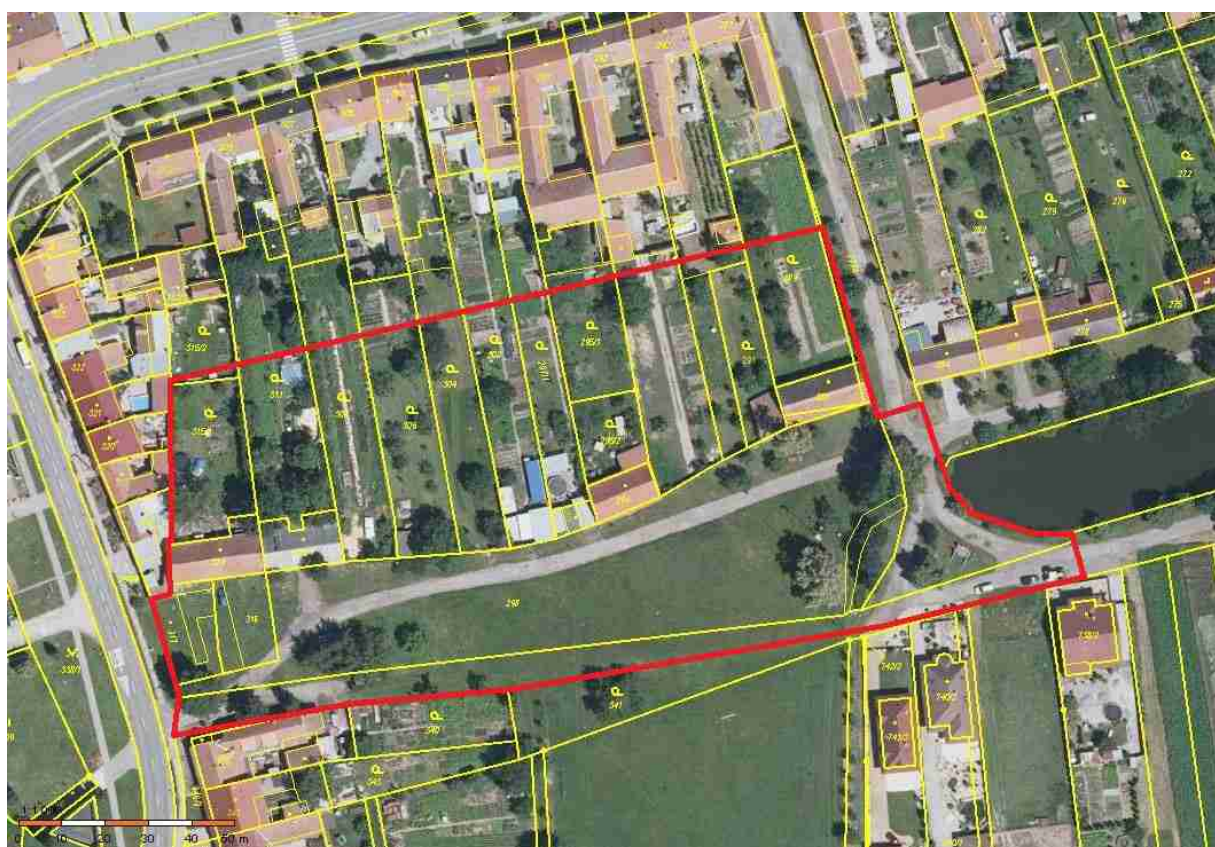
Řešené území má výměru celkem cca 1,64 ha.

Přehled ploch:

Plocha	Funkční využití plochy	Charakteristika plochy	Poznámka
Br	bydlení v rodinných domech	Stabilizovaná plocha	Jižní část obytného bloku
Ov	občanské vybavení	Stabilizovaná plocha	Součást obytného bloku, jižní část
Pv	Veřejné prostranství	Stabilizovaná plocha	Volná plocha
Os / Z3	občanské vybavení – sport, tělovýchova	Plocha změny	Plocha vymezená v rámci veřejného prostranství



Širší vztahy, ortofotomapa



Ortofotomapa se zákresem pozemků z katastru nemovitostí s vymezením řešeného území

b) Analýza stávajícího stavu využívání území

Lokalita řešeného území se nachází v centrální části zastavěného území k.ú. Hrušky, jde o jižní část bloku převážně tradičních venkovských rodinných domů se záhumenkami a hospodářskými budovami. Severní a západní část bloku při silnici II/416 je zastavěna řadovou převážně obytnou zástavbou. Jižní část přiléhající k veřejnému prostranství je z větší části bez zástavby, příp. jsou zde hospodářská stavení náležející přilehlým rodinným domům. Podél jižních hranic řešeného obytného bloku vede v současné době polozpevněná obslužná komunikace. V západní části je tato komunikace napojena na silnici II/416.

V současnosti jsou volné pozemky na vymezených plochách řešeného území využívány jako zemědělská půda, zahrady a záhumenky, příp. jako oplocené zatravněné plochy.

Pozemek je prakticky v rovině. Jižně od řešeného území je vodní tok Litava (Cézava). Řešené území je přibližně 198,5m.n.m.

Dopravní napojení řešeného území bude při západním okraji řešeného území na silnici II/416, která je hlavní průjezdnou komunikací v obci. Dále podél východních hranic obytného bloku vede místní komunikace, která se napojuje severně od řešeného území na křižovatku silnic II/416 a III/4194. Směrem východním je přes stávající místní komunikaci rovněž přímé napojení na silnici III/4194 směr Vážany nad Litavou.

Řešené území není výrazněji limitována existujícími sítěmi technické infrastruktury. Většina sítí technické infrastruktury vede podél stávající polozpevněné místní obslužné komunikace v jižní části řešeného území. V území je třeba počítat s novými trasami technické infrastruktury pro potřeby nové zástavby.

c) Urbanistická koncepce včetně regulačních prvků,

Předmětem územní studie je návrh uspořádání území, ploch pro bydlení v rodinných domech, občanskou vybavenost a uspořádání veřejného prostranství – veřejná zeleň, a komunikace .

Řešené území není Územním plánem Hrušky označeno jako plocha, pro kterou je rozhodování v území podmíněno zpracováním územní studie.

Územní plán vymezuje v řešeném území stabilizované plochy bydlení v rodinných domech (Br), resp. jeden pozemek také jako stabilizovanou plochu občanského vybavení (Ov). Součástí řešeného území je plocha jižně od výše uvedených stabilizovaných ploch, a to stabilizovaná plocha veřejných prostranství (Pv) a plocha změny, Z3 plocha občanského vybavení – sport, tělovýchova (Os).

Územní studie prověřuje a případně navrhne zejména:

- strukturu a orientaci zástavby,
- pozemky staveb pro bydlení v rodinných domech,
- jednotlivá parkoviště do kapacity 10míst,
- pozemky, stavby či zařízení dopravní infrastruktury včetně pozemků parkovacích a odstavných stání a kapacitních koridorů pro pěší, cyklisty,
- odstavování vozidel souvisejících s užíváním stavby, bude vždy na pozemku stavby,
- dopravní napojení na stávající místní komunikaci, napojenou západně od řešeného území na silnici II/416,
- pozemky, stavby či zařízení související technické infrastruktury včetně veřejného osvětlení apod.,
- veřejná prostranství v souladu s charakterem obytného území,
- stanovit architektonické regulativy pro výstavbu,
- posoudit umístění zeleně popř. sportovních ploch,
- posoudit technické možnosti TI;

Pro zástavbu je určeno celé území. Navržena je v místě obvyklá zástavba odpovídající charakteru sídla. Navrženy jsou rodinné domy řadové. Veřejné prostory jsou dostatečně dimenzovány jak pro dopravu, tak pro vedení sítí technické infrastruktury. Doprava je řešena zklidněnými komunikacemi, obytnou zónou.

Etapizace není navržena.

Inženýrské sítě budou vedeny veřejným prostorem. Místo na shromažďování domovního odpadu, kontejnery (nádob) budou umístěny na pozemcích jednotlivých rodinných domů u obslužné komunikace.

Územním plánem Hrušky jsou stanoveny podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití. Územní studie respektuje regulativy Územního plánu Hrušky, a dále je upřesňuje.



Výřez z Koordinačního výkresu, ÚP Hrušky, úplné znění po změně č.1

Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití dle ÚP:

Plochy pro bydlení v rodinných domech – Br
<p>Hlavní využití: Plochy jsou určeny pro bydlení individuální v rodinných domech.</p> <p>Přípustné využití:</p> <ul style="list-style-type: none"> - stavby pro bydlení v rodinných domech s užitkovými zahradami a doplňkovými stavbami pro chov drobného hospodářského zvířectva, - garáže v souvislosti s rodinným bydlením, - odstavná a parkovací stání, související s využitím plochy, - změna účelu využití stávajících staveb pro rekreaci (rekreační chalupy, chaty a domky), - stavby a zařízení dopravní infrastruktury, - stavby a zařízení technické infrastruktury, - plochy veřejných prostranství; <p>Podmíněně přípustné využití: Veškeré podmíněně přípustné využití nesmí svým provozem, dopravou, hlukem, vibracemi, znečišťováním ovzduší, teplem, prachem či světlem narušit pohodu bydlení. V následném řízení bude prokázáno, že jsou splněny hygienické limity pro stavby na dané ploše a nemůže dojít k nepřípustnému negativnímu ovlivnění v navazujícím území.</p> <ul style="list-style-type: none"> - administrativní objekty, za předpokladu, že převažující využití zůstane bydlení, - objekty pro dočasné ubytování do 10-ti lůžek, - stavby pro maloobchod a služby, za předpokladu, že převažující využití zůstane bydlení,

- veřejné stravování, za předpokladu, že převažující využití zůstane bydlení,
- zahradnictví, jako doplňková funkce k bydlení,
- sportovní a tělovýchovná zařízení, jako doplňková funkce k bydlení,
- lékařská a veterinární péče, za předpokladu, že převažující využití zůstane bydlení,
- řemeslnické provozy nerušící hlukem, vibracemi, zplodinami příp. zápachem, za předpokladu, že převažující využití zůstane bydlení;

Nepřípustné využití:

- stavby a zařízení pro výrobu a skladování, např. pro těžbu nerostů, hutnictví, těžké strojírenství, chemii, skladové areály, zemědělské stavby, které svým provozováním a technickým zařízením narušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a snižují kvalitu prostředí souvisejícího území,
- stavby obchodního prodeje o výměře větší než 500 m²
- stavby čerpacích stanic PHM,
- autobazary;

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

Prostorové regulativy

- maximálně 2 nadzemní podlaží a podkroví, podsklepení možné,
- koeficient zastavění pozemku (KZP) na plochách změn (návrh), max.0,30, v plochách stabilizovaných max.0,70, (stávající zastavitelnost může být dodržena, ale nesmí být překročena),
- u souvislých ploch větších než 2ha bude navrženo 1 veřejné prostranství velikosti 1.200m² na každé 2ha;

Další podmínky:

- chráněné prostory budou situovány pouze v území, v němž hluková zátěž nepřekračuje hygienické limity hluku, stanovené právními předpisy na úseku ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací;

Plochy občanského vybavení – Ov

Hlavní využití:

Plochy jsou určeny pro občanskou vybavenost veřejnou a komerční.

Přípustné využití:

- obchod a nevýrobní služby,
- veřejná správa a řízení, administrativa,
- školství a výchovu,
- kultura a osvěta, zájmová činnost,
- zdravotnictví a sociální péči,
- veřejné stravování a ubytování,
- požární ochrana a policie,
- činnost církví,
- dílny a garáže údržby,
- stavby vodních nádrží, stavby na vodních tocích,
- stavby garáží,
- stavby zařízení a sítí technické infrastruktury,
- plochy veřejných prostranství, zeleň veřejná, parková, ochranná, travnaté plochy pro oddech a trávení volného času,
- stavby komunikační skupiny C a D, stavby parkovacích a manipulačních ploch, stavby účelových komunikací;

Podmíněně přípustné využití:

- byty majitelů a správců, případně zaměstnanců, jako doplňková funkce,
- tělovýchova a sport jako doplňková funkce,
- služby výrobního charakteru s provozem neobtěžujícím dopravou, hlukem, zápachem, vibracemi, znečišťováním ovzduší, teplem, prachem či světlem,
- Drobné řemeslné provozy s provozem neobtěžujícím dopravou, hlukem, zápachem,

vibracemi, znečišťováním ovzduší, teplem, prachem či světlem;

Nepřípustné využití:

- stavby pro bydlení – rodinné domy, bytové domy,
- stavby pro průmyslovou výrobu,
- zemědělské stavby,
- stavby pro rodinnou rekreaci,
- zřizování zahrádkových osad, stavby zahrádkářských chat,
- stavby čerpacích stanic pohonných hmot,
- a ostatní stavby neuvedené jako přípustné;

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

Prostorové regulativy

- maximálně 3 nadzemní podlaží a podkroví, podsklepení možné,
- koeficient zastavění pozemku (KZP) – max. 0,70;

Další podmínky:

- chráněné prostory budou situovány pouze v území, v němž hluková zátěž nepřekračuje hygienické limity hluku, stanovené právními předpisy na úseku ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací;

Plochy občanského vybavení – sport, tělovýchova – Os

Hlavní využití:

Plochy jsou určeny pro občanskou vybavenost, pro sport a tělovýchovu.

Přípustné využití:

- zařízení organizované a neorganizované tělovýchovy – otevřená a krytá sportoviště s příslušenstvím,
- vybavení sloužící sportovcům a návštěvníkům – sociální a provozní zázemí, obchod, služby, stravování, dočasné ubytování (vč. administrativní části),
- komunikace obslužné a pěší, pěší rozptylové prostory,
- zeleň veřejná, parková, ochranná, travnaté plochy pro oddech a trávení volného času,
- stavby zařízení a sítě technické infrastruktury,
- stavby komunikací funkční skupiny C a D, stavby parkovacích a manipulačních ploch, stavby účelových komunikací,
- dílny a garáže údržby,
- stavby vodních nádrží, stavby na vodních tocích;

Podmíněně přípustné využití:

- byty majitelů a správců, případně zaměstnanců jako doplňková funkce;

Nepřípustné využití:

- stavby pro bydlení, rodinné domy, bytové domy,
- stavby pro průmyslovou výrobu,
- zemědělské stavby,
- stavby pro rodinnou rekreaci,
- zřizování zahrádkových osad, stavby zahrádkářských chat,
- stavby čerpacích stanic pohonných hmot,
- a ostatní stavby neuvedené jako přípustné;

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

Prostorové regulativy

- maximálně 3 nadzemní podlaží a podkroví, podsklepení možné,
- koeficient zastavění pozemku (KZP) – max. 0,70;

Další podmínky:

- chráněné prostory budou situovány pouze v území, v němž hluková zátěž nepřekračuje hygienické limity hluku, stanovené právními předpisy na úseku ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací;

Plochy veřejných prostranství – Pv

Hlavní využití:

Plochy jsou určeny pro veřejná prostranství – ulice, náměstí, vnitrobloky, návsi, veřejně přístupné pobytové, rekreační a reprezentační parky a další parkově upravené plochy.

Přípustné využití:

- drobné stavby pro účely kulturní a církevní,
- přístřešky a čekárny pro hromadnou dopravu,
- stavby sítí a zařízení technické infrastruktury,
- průjezdní úseky silnic II. a III. třídy,
- stavby komunikací funkční skupiny C a D, místní komunikace pro pěší a cyklisty, stavby parkovacích a manipulačních ploch, stavby účelových komunikací,
- stavby vodních nádrží,
- zeleň veřejná, parková, ochranná, travnaté plochy pro oddech a trávení volného času;
- travnatá hřiště a zařízení nezbytného zázemí,
- stavby vodních nádrží, stavby na vodních tocích;

Podmíněně přípustné využití:

- Nejsou stanoveny.

Nepřípustné využití:

- jakékoliv jiné stavby s výjimkou výše uvedených;

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu: nejsou stanoveny

Další podmínky:

-

Zvláštní zájmy Ministerstva obrany

Celé správní území obce se nachází v zájmovém území Ministerstva obrany:

OP RLP - Ochranném pásmu radiolokačního zařízení, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání.

V území do vzdálenosti 5 km od stanoviště radaru lze vydat územní rozhodnutí a povolit veškerou nadzemní výstavbu včetně výsadby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) - viz. mapový podklad, ÚAP - jev 103. V tomto vymezeném území může být výstavba omezena nebo zakázána.

V území ve vzdálenosti 5-30 km od radaru lze vydat územní rozhodnutí a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu)-viz. mapový podklad, ÚAP - jev 102a. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení vvn a vn, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

Do správního území obce zasahuje zájmové území Ministerstva obrany:

Koridor RR směrů - zájmové území pro nadzemní stavby (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu), které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb. o zajišťování obrany ČR a zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích. V tomto vymezeném území lze vydat územní rozhodnutí a povolit nadzemní výstavbu přesahující 30 m n.t. jen na základě stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183 / 2006 Sb. O územním plánování a stavebním řádu) - viz. mapový podklad, ÚAP - jev 82a. V případě kolize může být výstavba omezena.

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení §175 zákona č.183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119). Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I., II. a III.třídy,
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů,
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení,
- výstavba vedení VN a VVN,
- výstavba větrných elektráren,
- výstavba radioelektrických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice...),
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30m a více nad terénem,
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky),
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny);

Územní plán, resp. Změna č.1 nenavrhuje žádné záležitosti nadmístního významu, které je třeba zpracovat do zásad územního rozvoje.

c 1. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb

V řešeném území je územní studií navržena zástavba objektů pro bydlení – rodinné domy řadové. Studie řeší zásady napojení lokality na dopravní a technickou infrastrukturu vč. dopravní obsluhy. Návrh zástavby vychází z limitů, které je nutné v území respektovat. Při návrhu byl dle možností respektován požadavek na vhodnou orientaci jednotlivých domů. Jde o základní předpoklad pro optimální orientaci vnitřních prostor v souladu s požadavky na energeticky úsporné řešení jednotlivých objektů.

Celková kapacita řešené lokality bude 7 rodinných domů, resp.11 rodinných domů vč.nové zástavby místo stávajících objektů, **počet obyvatel cca 28-84 obyvatel** (dle Vyhlášky č.501/2006, rodinný dům může mít až 3 samostatné bytové jednotky, průměrná obsazenost bytové jednotky 2,47 osob/bj., 2011).

Ozn. plochy	Část plochy	Lokalita	Typ zástavby	Počet rd
Br	Jižní část obytného bloku	Nová zástavba podél navrhované místní obslužné komunikace, s napojením na silnici II/416,	Řadové rodinné domy, střecha sedlová, hřeben podél uliční čáry	11 rd (v současné době 7 volných pozemků)
Pv	Jižně od obytné zástavby	Na ploše veřejného prostranství navržen objekt veřejných toalet, v západní části území,	Soliterní stavba	
Os	Umístění ve veřejném prostranství	Na ploše změny navrženo pódium pro pořádání kulturních a společenských akcí obce,	Soliterní stavba	
Celkem				11 rd



Pohled od západu a na východní část řešeného území

Provedené průzkumy – Výškopis a polohopis řešeného území byl k dispozici. Inženýrsko-geologický, příp.hydro-geologický průzkum v lokalitě nebyl proveden, případně pokud byl, výsledky neměl zpracovatel k dispozici. Každý stavebník si zajistí individuálně provedení radonového průzkumu a posudku před zahájením projektových prací.

Ochranná pásma – Kromě výše uvedených ochranných pásem, je v severní část řešeného území území s archeologickými nálezy, typ II. V řešeném území, a ani v jeho blízkosti se nenacházejí nemovité kulturní památky, případně památkové zóny nebo rezervace.

Podmínky ochrany přírody – řešené území neleží v žádné ze zvláště chráněných částí přírody a krajiny ani v jejich ochranných pásmech. Navrhovaná zástavba bude navazovat na stávající převážně nízkopodlažní obytnou zástavbu rodinných domů. Návrh využil limity stanovené územním plánem. Převažující funkcí navrhované zástavby je v územní studii řešené bydlení v rodinných domech.

Vodní tok Litavy (Cézavy) má stanovené záplavové území, Q_{100} , ve kterém celé řešené území leží. Umístění +/- 0,000 se proto doporučuje umístit min.500, optimálně 900mm na úrovni rostlého terénu. Konkrétní řešení jednotlivých domů bude nutné (zejména výškové osazení) konzultovat se správcem toku, Povodí Moravy, s.p. Navrhovanou zástavbu bude možné v celém rozsahu realizovat až po realizaci protipovodňových opatření na Litavě a Rakovci. Do té doby bude nutné individuálně posoudit vliv staveb na odtokové poměry. Realizace pódia a objektu veřejných toalet bude možná rovněž až po realizaci protipovodňových opatření na Litavě a Rakovci.

Nároky na zábor zemědělské půdy – řešené území je ve stabilizovaných plochách v centru obce, vyhodnocení záboru ZPF se proto neuvádí. Většina řešených ploch je vedena jako plochy zemědělské – sady, zahrady. B.P.E.J řešeného území je 2.61.00, půda je v II.třídě ochrany zemědělské půdy.

c 2. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu (uliční a stavební čáry, podlažnost, výška zástavby, objemy a tvary zástavby, intenzita využití pozemků),

Návrh respektuje Vyhlášku č.501/2006 o obecných požadavcích na využívání území v platném znění. Stavbou pro bydlení je rodinný dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena (viz. §2, a2.). Rodinný dům může mít nejvýše 3 samostatné bytové jednotky, nejvýše 2 nadzemní a jedno podzemní podlaží, a podkroví.

Navržena je zástavba řadových rodinných domů.

Uliční čára, hranice stavebního pozemku a veřejného prostranství.

Stavební čáry, linie určující polohu zástavby vůči veřejnému prostranství (uliční čáře) jsou navrženy v hranicích jednotlivých parcel, souběžně s přílehlou komunikací ve vzdálenosti 0-2m od společných hranic pozemků. V místě vjezdů mohou být vrata umístěna tak, aby mezi obslužnou komunikací a vraty bylo možné zaparkovat osobní vozidlo. V zásadě návrh zástavby vychází ze stávajícího stavu, kdy stávající objekty a oplocení jsou na hranicích jednotlivých parcel směrem k veřejnému prostranství.

Stavební hranice, linie určující maximální rozsah zástavby, jsou stanoveny tak, aby si rodinné domy navzájem neclonily.

Výškové uspořádání a podlažnost respektuje územním plánem stanovené limity, max.2 nadzemní podlaží a podkroví. Doporučuje se však umístění podlahy přízemí nad úroveň hladiny Q_{100} , tj. cca 0,9m nad stávající úroveň rostlého terénu, proto se v řešeném území předpokládá spíše 1 nadzemní podlaží a podkroví. Doporučuje se šikmá, sedlová střecha, sklonu 35-40°. Podsklepení je přípustné, technické řešení však musí zohlednit umístění zástavby v záplavovém území. Orientace domů a dispoziční řešení by mělo umožnit dostatečné oslunění obytných místností. Parkování bude na pozemcích jednotlivých rodinných domů se samostatnými vjezdy.

Oplocení jednotlivých pozemků mezi rodinnými domy se předpokládá průhledné, do výšky max.1,5m.

Příklady možného řešení zástavby rodinných domů, venkovská zástavba:



Příklad rodinného domu v Blatnici pod svatým Antonínkem, AIR Atelier



rodinný dům u Dyje, Znojmo, Kuba Pilař, a Rosice nad Labem, AIR Atelier

Příklady možného řešení staveb ve veřejném prostoru:



Pavilon v parku, Melbourne, Austrálie, a kaple, Portugalsko



amfiteátr, Ptuj, Slovinsko



Veřejné toalety Setouchi Triennale, Japonsko, Tato Architects, a Tokio, Tadao Ando

c 3 Doporučené podmínky pro výstavbu energeticky úsporných domů

Cílem návrhu bylo vytvořit **podmínky pro výstavbu energeticky úsporných domů**, s možností optimální volby vnitřních dispozic (www.pasivnidomy.cz). Obytné domy mohou být z hlediska koncepce úsporného provozu:

- **pasivní**, zpravidla účinné větrání s rekuperací a teplovzdušným vytápěním, velmi kvalitní izolace obvodového pláště, kvalitní okna odpovídajících tepelně izolačních vlastností, detaily bez tepelných mostů, roční spotřeba energií nižší než 15kWh/m²,
- **aktivní**, objekt, který vyrobí více energie než kolik potřebuje, obvykle využití PV panelů, solární kolektory, aj.

Z hlediska celkové koncepce energeticky nenáročných domů jsou podstatné pro vlastní řešení

(technologie výstavby není přitom rozhodující):

- dispoziční uspořádání domu, správné umístění na pozemku s větší volnou plochou směrem k jihu, východu nebo západu,
- tvar objektu, z energetického hlediska nejvhodnější koncept kompaktního dvoupodlažního objektu s pultovou střechou o mírném spádu, jižní průčelí prosklené (max.2/3 průčelí), k severu minimum oken,
- kvalita tepelných izolací, bez tepelných mostů,
- způsob vytápění, nakládání s energiemi a větrání, vhodné dle možností tepelná čerpadla, příp. kombinace přípravy TUV pomocí solárního kolektoru na střeše, kontrolované větrání s rekuperací, upřednostňování obnovitelných zdrojů energie;

Přehled základních zásad územního a urbanistického plánování z hlediska spotřeby energie:

Kompaktnost zástavby

Vhodné uspořádání zástavby s ohledem na hospodárné využívání plochy, vhodné rozdělení a uspořádání pozemků, uspořádání dopravní a technické infrastruktury a rozumné vzdálenosti míst pro práci a odpočinek. Vše s ohledem na zajištění mikroklimatické stability – vhodně uspořádané zastavěné plochy a využití zeleně dokáže snížit teploty v intravilánu v létě až o 4°C a podstatně tím zvyšuje tepelnou pohodu a snižuje i energetické nároky na případnou klimatizaci vnitřního prostředí budov.

Orientace a zónování budov

Vhodná orientace denních a nočních zón a zónování objektů podle způsobů převažujícího využívání. Orientace domů by neměla být nadále ovlivněna neodůvodněnými zvyklostmi a tradicemi, ale více by měla respektovat přírodní podmínky a dlouhodobé efekty pro uživatele budov a pozitivní přínosy pro společnost. Jedná se zejména o orientaci domů vůči světovým stranám a předepisovaným typům střech a jejich orientaci k uličnímu řadu. Rozdíl v energetických ziscích mezi domy s různou orientací je až 15 %.

Urbanistické řešení území s ohledem na energetickou náročnost provozu budov

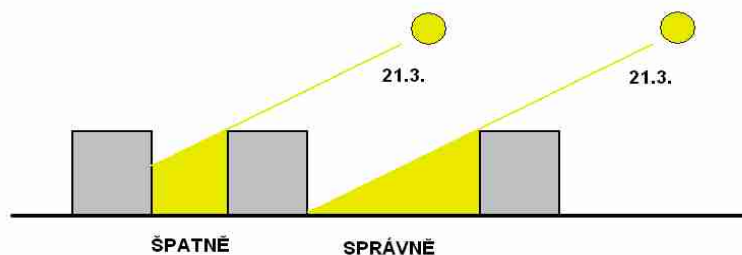
Umístění objektů v terénu by mělo respektovat morfologii daného terénu a upřednostnit pro výstavbu chráněnou polohu objektu vůči větrné expozici před polohou otevřenou či exponovanou.

Urbanistické řešení území s ohledem na sluneční zisky

U energeticky úsporných objektů hraje slunce velmi důležitou úlohu. Návrh a koncepce objektu počítá v energetické bilanci se zisky ze slunečního záření, domy by si tedy neměly vzájemně stínit. Doporučujeme zanést požadavek na odstupné vzdálenosti související s polohou slunce v období od 21.3 do 21.9 tak, aby nedocházelo k výraznému vzájemnému stínění objektů v rozsahu jihovýchod až jihozápad.

Rozdíl mezi solárními zisky řady domů bez stínů a se stíny na fasádě je až 10 %.

Obrázek 1 Příklad vhodné a nevhodné odstupové vzdálenosti objektů v klimatických podmínkách ČR



Zdroj: PORSENNA o.p.s.

Řešení komunikačních ploch v daném území by mělo vycházet z koncepce výstavby energeticky úsporných objektů a mělo by respektovat využitelnost slunečních zisků. Z tohoto pohledu by tedy

orientace hlavních prosklených ploch objektu měla umožňovat nestíněnou orientaci východ až západ.

Zdroj: Centrum pasivního domu, www.pasivnidomy.cz

Tvarové řešení budovy (kompaktnost tvaru, členitost povrchů, půdorysné uspořádání a zónování) by mělo vést k energeticky optimálnímu konceptu budovy. Z energetického hlediska jsou výhodnější objekty s nízkým objemovým faktorem (A/V), který vyjadřuje poměr plochy obálky budovy k jejímu objemu. V tomto směru nedoporučujeme zanést požadavek na tvarové řešení objektu do regulativů daného území, je zde výhodnější zavést požadavek na energetickou náročnost, která automaticky vyřadí projekty s nevhodným tvarem.

Z tohoto hlediska lze říci, že řešení řadové zástavby může být energeticky výhodnější oproti solitérní zástavbě, resp. řešení bytové zástavby může být výhodnější oproti zástavbě rodinných domů.

Poznámka: U vysoce izolovaných domů je vliv tvaru budovy malý, protože malý je i podíl ztrát tepla prostupem na celkové energetické bilanci objektu.

Energeticky soběstačné zástavba

Doporučujeme v rámci schvalovacích procesů pro dané území upřednostnit řešení zástavby s vysokou mírou energetické soběstačnosti. V tomto směru by mělo jít především o možnost pokrytí vlastních energetických potřeb výrobou v daném území a minimalizací toků energie ze širších územních celků.

d) Návrh dopravního řešení včetně bilance dopravy v klidu v závislosti na funkčním využití lokalit či objektů a šířek veřejných profilů

Nově vymezená místní komunikace:

je navržena v místě stávající polozpevněné komunikace. Napojena bude na silnici II/416 v západní části řešeného území, ve východní části bude napojena na stávající místní komunikace u Dolního rybníka. Nová komunikace bude řešena jako místní komunikace funkční skupiny D1 - obytná zóna, smíšený provoz chodců a vozidel.

Parametry navrhovaných komunikací budou odpovídat specifikaci dle Územního plánu Hrušky. Dopravní řešení bude v souladu s ČSN 736110, v dalších stupních projektové dokumentace budou upřesněny profily jednotlivých navrhovaných komunikací.

V místě napojení místní komunikace na silnici II/416 budou dodrženy rozhledové poměry dle ČSN 736102/Z1. V plochách rozhledových trojúhelníků nebudou umístovány, resp. budou odstraněny překážky výšky nad 0,7m.

Komunikace jsou řešeny v dostatečně širokém veřejném prostranství jižně od řešeného obytného bloku. Příímý úsek nové obslužné komunikace mezi křižovatkami je 160m.

Minimální šířka dopravního prostoru bude 3,50 m a (případně) v místech pro vyhýbání 5,50 m. Zpevněné plochy vozovek budou lemovány 12cm převýšeným obrubníkem silničním ABO 100/25/15.

V místech budoucích vjezdů do garáží a napojení vstupních chodníků bude osazen 2 cm převýšený obrubník nájezdový, který bude pomocí levého a pravého přechodového dílu navazovat na obrubník silniční.

Všechny komunikace budou řešeny v souladu s Vyhláškou č.398/2009 Sb. o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb. Úpravy dle Vyhlášky č. 398/09 Sb., návrh bude svými parametry (podélné sklony <8.33% a příčné sklony 2,00%, snížení obrubníků v místech napojení vstupů na 2 cm) splňovat požadavky této vyhlášky.

Odstavná a parkovací stání budou navržena v minimálním počtu dle ČSN 736110/Z1.

Přesné rozmístění, případně redukce počtů budou provedeny v dalším stupni projektové dokumentace.

Odstavná stání budou realizována na parcelách jednotlivých rodinných domů. Na každé parcele bude místo pro parkování min. 2 osobních aut (vč.1 místa před domem na veřejném prostranství). Parkovací stání budou umístěny v rámci obytné zóny. Předpokládá se umístění min.5 parkovacích podélných stání pro návštěvníky v ulici podél nově navržených rodinných domů a dalších 7 parkovacích míst na novém parkovišti v západní části řešeného území.

e) Popis koncepce technické infrastruktury, případná etapizace, návrh řešení majetkových podílů na navrhovaných komunikacích a veřejných prostranstvích

Zásobování vodou

Lokalita bude napojena na stávající řád v obci. Trasy vodovodu povedou v návaznosti na ÚP podél nově navržené komunikace v lokalitě a se stávající vodovodní sítí budou případně zokruhovány.

Odvádění a čištění odpadních vod

Lokalita bude po zkapacitnění ČOV napojena na stávající řád jednotné kanalizace v obci. Dešťové vody ze střech budou v co největší míře jednotlivých parcelách akumulovány a využívány jako užitková voda alternativně (ze zpevněných plochy teras, chodníků a pojezdů) likvidovány vsakem.

Zásobování elektrickou energií

Předpokládaný potřebný příkon pro plánovaný rozvoj obce bude zajištěn ze stávající distribuční soustavy.

Zásobování plynem

Veškeré požadavky na dodávku potřebného množství zemního plynu vyplývající z návrhu budou zajištěny prostřednictvím stávající STL veřejné distribuční sítě v obci a jejím rozšířením k navrhovaným plochám.

Pro upřesnění napojení zejména na veřejnou kanalizační síť bude nutné výškopisné zaměření řešeného území, nejpозději v dalším stupni projektové dokumentace.

Podmínky pro napojení staveb na veřejnou technickou infrastrukturu

Před výstavbou komunikací musí být vytaženy části přípojek kanalizace mimo zpevněnou plochu na kraj soukromých parcel. U vodovodu a plynovodu budou v komunikaci položeny chráničky pro pozdější zřizování přípojek.

e 1. Zásobování pitnou vodou

Celková potřeba vody

je určena dle vyhlášky č. 428/2001 Sb.příloha č. 12 – „Směrná čísla roční potřeby vody“.

Pro výpočet potřeby pitné vody se uvažuje s denní potřebou vody pro celkem 11 rodinných domů.

Byty s WC, koupelnou, ohřevem TUV
Průměrná denní potřeba vody

36 m³/os.rok

počet napojených rodinných domů	11
počet obyvatel 1 rodinného domu	4
celkový počet obyvatel	44
132 osob a 36 m ³ /os.rok	44 x 36 = 950 m ³ /rok se snížením o 40 %

Denní potřeba vody Q_p = 950 m³/rok / 365 dní = 2,6 m³/den

K zásobování nemovitostí pitnou vodou bude rozšířena vodovodní síť potrubím uloženým převážně v chodnících a v obytné ulici. Řada budou ukončena podzemním hydrantem, který bude plnit funkci kalníku nebo vzdušníku. Pod komunikacemi bude vodovodní potrubí uloženo na kluzných objímkách v chrániče v nezámrazné hloubce. Vodovodní přípojky k jednotlivým nemovitostem budou zřizovány v rámci výstavby RD.

e 2. Kanalizace splašková

Množství vypouštěných splaškových vod je úměrné potřebě pitné vody. V obci je k dispozici jednotná kanalizace, na kterou bude nová lokalita po zkapacitnění ČOV napojena. Pro upřesnění napojení na veřejnou kanalizační síť bude nutné výškopisné zaměření řešeného území, nejpozději v dalším stupni projektové dokumentace.

e 3. Kanalizace dešťová

Podle platného Územního plánu Hrušky budou dešťové vody v řešené lokalitě akumulovány a využity v místě jako voda užitková, příp. budou likvidovány vsakem. Likvidace dešťových vod ze střech a zpevněných ploch nemovitostí se bude řešit individuálně a to přednostně akumulací do podzemních zásobníků s přepadem do vsakovacích jímek (nutné posouzení hladiny spodní vody a propustnosti zemin) s následným využitím v domácnostech nebo k závlaze pozemků. Komunikace veřejných prostranství budou odvodněny do stávající dešťové kanalizace, případně budou odvodněny do souběžných příkopů se vsakem.

e 4. Zásobování plynem

Celková potřeba plynu:

počet napojených bytových jednotek	11
roční potřeba plynu na 1 RD	3.000 m ³ /rok
celková roční potřeba plynu	33.000 m ³ /rok
hodinová potřeba plynu	11 RD x 1,9 m ³ /hod = 20,9 m ³ /hod

Potřebu plynu pro jednotlivé rodinné domy zajistí nové větve STL plynovodu, které budou napojeny na stávající STL plynovod v obci. Plynovodní přípojky k jednotlivým nemovitostem budou zřizovány v rámci výstavby rodinných domů.

e 5. Zásobování elektrickou energií

Celková spotřeba elektrické energie

Rodinné domy, elektrická energie nebude sloužit k vytápění
 Instalovaný výkon pro jeden rodinný dům dle ČSN 33 2130 ed.2 $P_b = 11\text{kW}$
 Celkový instalovaný výkon pro 11 rodinných domů $P_i = 11 \times 11\text{kW} = 121\text{kW}$
 Soudobost dle ČSN 33 2130 ed.2 $\beta = 0,38$
 Soudobý příkon $P_m = 45,98\text{kW}$
 Napěťová soustava: 3PEN/NPE AC 50 Hz, 400/230V, TN-C-S

Pro jednotlivé domy instalovaný jistič 3x25A – 11 ks
Předpokládaná roční spotřeba na 1 rodinný dům 8.000kWh
Předpokládaná roční spotřeba na 11 rodinných domů 88.000kWh
Odběrné místo kategorie „D“ – bytová spotřeba
Stupeň důležitosti dodávky el. energie dle ČSN 34 1610 – III
Zdroj elektrické energie: nová distribuční síť NN s kabelovými skříněmi
Charakter odběru – T3
Měření – jednosazbové, přímé typu C pro jednotlivé rodinné domy
Ochrana před nebezpečným dotykovým napětím :samočinným odpojením od zdroje

Slaboproudé rozvody:

Telefon, kabelová televize apod. budou řešeny v dalších stupních projektové dokumentace.

Rozvody elektrické energie:

Napájení lokality bude ze stávající distribuční sítě NN 230/400 V.

Vedení NN:

Způsob napojení na trafostanici, trasu kabelového rozvodu, umístění jednotlivých pilířů, umístění elektroměrových rozvaděčů, způsob a místo napojení jednotlivých rodinných domů určuje provozovatel distribuční soustavy.

Křížování a souběh s ostatními inženýrskými sítěmi musí být provedeno dle ČSN 73 6005 včetně uložení sítí v předepsaných vzdálenostech od budov.

Veřejné osvětlení:

Podél navrhované nové obslužné komunikace, obytné zóny, budou umístěny svítidla veřejného osvětlení obvyklého typu (jižně od této komunikace). Svítidla budou osazena na sadových stožárech bezpaticových (2 – 3x odsazené) o výšce nadzemní části 5,50m. Nově vybudované VO bude napájeno z napájecího bodu. Nové kabelové vedení bude v zemi uloženo podél navrhovaných obslužných komunikací.

Křížování a souběh s ostatními inženýrskými sítěmi musí být provedeno dle ČSN 73 6005 včetně uložení sítí v předepsaných vzdálenostech od budov. Všechny stožáry budou připojeny na společnou uzemňovací soustavu podle ČSN 33 2050. Stožáry budou umístěny 0,5m za obrubníkem. Vlastní způsob napojení určí správce veřejného osvětlení.

Slaboproudé rozvody:

Telefon, kabelová televize apod.

Kabelové rozvody budou vedeny v chodnících a parkovacích stáních. Způsob napojení telefonu, kabelové televize apod. a trasu kabelového rozvodu, umístění jednotlivých pilířů, způsob a místo napojení jednotlivých rodinných domů určují provozovatelé telekomunikační sítě.

Křížování a souběh s ostatními inženýrskými sítěmi musí být provedeno dle ČSN 73 6005 včetně uložení sítí v předepsaných vzdálenostech od budov.

Ochranná pásma:

Vedení 22kV

a) realizované do 31.12.1994	10m
b) realizované od 1.1.1995 do 31.12.2000	7m
c) pro vodiče bez izolace od 1.1.2001	7m
d) pro vodiče se základní izolací	2m
Stožárová trafostanice	7m

Ochranné pásmo kabelů NN v zemi	1m
Ochranné pásmo kabelů VO v zemi	1m
Ochranná pásma telekomunikačních kabelů	1,5m
Ochranná pásma telekomunikačních kabelů	1,5m

Způsob uhrazení nákladů na rozvody NN pro novou výstavbu je nutno dohodnout s distributorem el. energie. Tyto náklady mohou být investicí distributora, který si stanoví poplatky v aktuálně platné výši k uhrazení svých nákladů..

Inženýrské sítě jsou v přílohách zakresleny orientačně, nutno upřesnit v dalších stupních PD, před výstavbou nutné všechny inženýrské sítě vytyčit!

Lokálně využitelný obnovitelný zdroj na výrobu elektrické energie je sluneční záření. Podmínky pro využití solární energie jsou v místě příznivé. Zástavba v řešeném území může být vybavena na střechách instalovanými fotovoltaickými panely, resp. elektrárnami. Při návrhu je třeba brát v úvahu v místě obvyklý roční úhrn slunečního záření, který zároveň upřesní předpokládané parametry tohoto zařízení.

Vhodné a esteticky příznivé využití sluneční energie je rovněž pro přípravu teplé vody a přitápění pomocí termosolárního systému; úspora energie 10 – 30 %.



Mapa ročního úhrnu slunečního záření na 1m2

f) Popis koncepce zeleně

Jižní část obytného bloku je využita převážně jako oplocené soukromé zahrady. Veřejné prostranství jižně od obytného bloku je v současné době veřejně přístupná zatravněná plocha s několika vzrostlými dřevinami, které budou zachovány. Tato plocha je příležitostně využívána pro společenské a kulturní akce obce.

Základní členění a parametry výsadeb

Zástavba navrhovaných rodinných domů navazuje na stávající zástavbu venkovského charakteru s plošným zastoupením zahrádek a zeleně. Navržená zástavba bude mít obdobný charakter.

Stavební čára rodinných domů je 0-2m od hranice pozemků s veřejným prostorem. V tomto prostoru lze předpokládat kromě zpevněných ploch vstupů a vjezdů do garáží i plochy sadovnických výsadeb – většinou nízké zeleně.

Charakter výsadeb na plochách veřejných prostranství

V řešeném území jsou stabilizované plochy veřejných prostranství (Pv) v souladu s územním

plánem v jižní části řešeného území. Na této ploše, v její západní části je navržen přízemní objekt veřejných toalet, drobná stavba pro potřeby kulturních akcí.

V jihovýchodní části řešeného území je plocha změny Z3, plocha občanského vybavení – sport, tělovýchova (Os). Na této ploše je navrženo zastřešené pódium, které bude využito pro společenské a kulturní akce obce. Pod úrovní pódia budou umístěny úložné prostory.

Ostatní plochy veřejného prostranství i občanského vybavení – sport, tělovýchova, zůstanou zatravněny, jako veřejně přístupná plocha pro pořádání akcí obce. Dřeviny v obou částech návrhem nebudou dotčeny. Na těchto plochách bude možné umístit např. dětské hřiště, pěší komunikace a mobiliář.

g) Předběžná bilance kapacity území – plochy zastavěné objekty, zpevněné plochy (komunikace, veřejná prostranství apod.), plochy veřejné a vyhrazené zeleně, výhledový počet obyvatel

Řešené území celkem: 1,64 ha

Navrhovaná kapacita: 11 řadových rodinných domů,

Jednotlivé pozemky pro rodinné domy ve velikostech cca od 500m² po 1.000m².

Výhledový počet obyvatel: 28 – 84

h) Odůvodnění návrhu, případně variantní řešení

Návrh vychází z podmínek v řešeném území. Respektuje veškeré limitující faktory v území. Limitujícími prvky jsou zejména:

- typ zástavby, řadová zástavba venkovského charakteru, výškově navazující na okolní zástavbu,
- místo dopravního napojení řešeného území, umístění místní komunikace v jižní části, v místě stávající obslužné polozpevněné komunikace,
- umístění v oblasti ohrožené povodněmi, kde bude třeba zohlednit výšku hladiny Q_{100} , minimálně do doby realizace protipovodňových opatření;

Návrh zástavby byl koncipován tak, aby optimálně využil území, a přitom byl zachován charakter sídla a krajiny. Zástavba zároveň v rámci možností bude dotvářet obytnou strukturu této části obce. Upřesněna byla poloha a parametry obslužné komunikace.

Podklady:

- Územní plán Hrušky, Low a spol., s.r.o., 12/2018
- Územní plán Hrušky, Změna č.1, Ing.arch. Karel Bařinka, 07/2021
- Limity využití území, ÚÚR
- Navrhování obytných zón, Technické podmínky, 1998