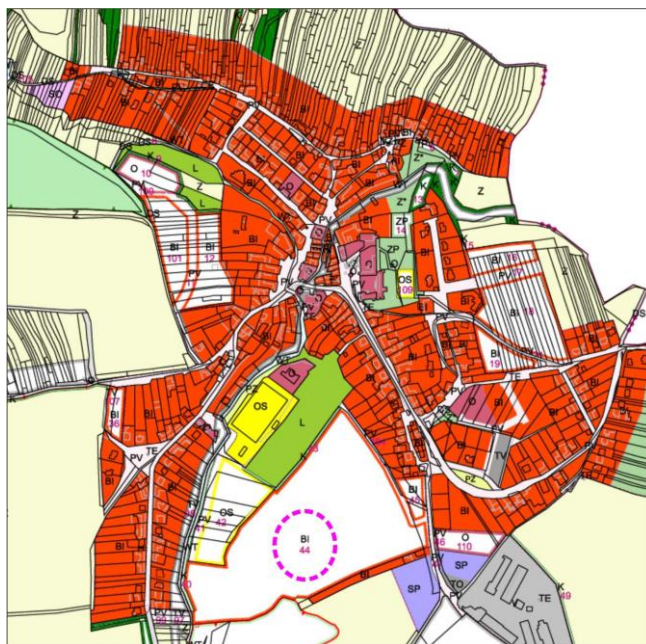


OŘECHOV

Územní studie pro lokalitu bydlení **BI 44**



územně plánovací podklad

OBSAH

A. TEXTOVÁ ČÁST

1. ZÁKLADNÍ IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE
2. ÚVOD
3. CÍLE ÚZEMNÍ STUDIE
4. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O LOKALITĚ
5. LIMITY A HLAVNÍ PROBLÉMY K ŘEŠENÍ
6. URBANISTICKÝ NÁVRH
 - 6.1. URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ
 - 6.2. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA
 - 6.3. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA
 - 6.3.1. ZÁSOBOVÁNÍ PITNOU VODOU
 - 6.3.2. LIKVIDACE ODPADNÍCH VOD
 - 6.3.3. ELEKTRICKÁ ENERGIE
 - 6.3.4. VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ
 - 6.3.5. ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM
 - 6.4. VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ
 - 6.5. STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ
 - 6.6. ETAPIZACE
7. ZÁVĚR

B. GRAFICKÁ ČÁST

- | | | |
|------|---|--------|
| 01 | ŠIRŠÍ VZTAHY NA PODKLADU VÝŘEZU
KOORDINAČNÍHO VÝKRESU ÚP OŘECHOV | 1:5000 |
| 02 | ŠIRŠÍ VZTAHY NA PODKLADU VÝŘEZU
KOORDINAČNÍHO VÝKRESU ÚP OŘECHOV - LEGENDA | |
| 03 | URBANISTICKÝ NÁVRH | 1:1000 |
| 04 | URBANISTICKÝ NÁVRH + ORTOFOTO | 1:1000 |
| 05 | DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA | 1:1000 |
| 05.1 | DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA
PODÉLNÝ PROFIL K1 | 1:1000 |
| 05.2 | DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA
PODÉLNÝ PROFIL K2,3,4 | 1:1000 |
| 06 | TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA | 1:1000 |

A. TEXTOVÁ ČÁST

1. ZÁKLADNÍ IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název:	Územní studie pro lokalitu bydlení BI 44
Obec:	Ořechov
Typ dokumentace:	územní studie územně plánovací podklad
Objednatel:	Obec Ořechov Ořechov 105, 687 37 p. Polešovice IČ: 00542300
Zastupuje:	Jarmila Jilgová - starostka
Zpracoval:	Ing. arch. Radoslav Špok Průmyslová 913, 686 01 Uherské Hradiště IČ: 10093010 číslo autorizace: ČKA 01431
Spolupráce:	Ing. Josef Šico – dopravní řešení Ing. Stanislav Malý – technická infrastruktura Mgr. Martin Turčinek - digitalizace
Datum:	12/2018

POUŽITÉ ZKRATKY:

ÚS	... územní studie
ÚP	... územní plán
RD	... rodinný dům
VP	... veřejné prostranství
ZD	... zemědělské družstvo
VO	... veřejné osvětlení
SZ	... stavební zákon
PRVK ZK	... Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Zlínského kraje
KPÚ	... komplexní pozemkové úpravy

POUŽITÉ PODKLADY:

Územní plán Ořechov
Zadání ÚS
Mapové podklady
Letecký snímek
Podklady z ČUZK
JD TM ZK
PRVK ZK

2. ÚVOD

Územní plán Ořechov byl vydán dne 22. 6. 2011 a nabyl účinnosti dne 12. 7. 2011.

Jako hlavní rozvojová plocha pro bydlení byla v ÚP vymezena lokalita BI 44 a současně s tím byla i stanovena podmínka zpracování územní studie.

Vzhledem k aktuálnímu požadavku obce Ořechov na zahájení přípravy výstavby v části předmětné lokality obec požádala MěÚ Uherské Hradiště o její pořízení.

Zastupitelstvo obce schválilo pořízení ÚS již vydáním opatření obecné povahy Územního plánu Ořechov.

3. CÍLE ÚZEMNÍ STUDIE

Hlavním cílem této územní studie je nalezení optimálního urbanistického řešení celé lokality včetně vazeb na zastavěné území obce a **vytvoření podkladu pro v současnosti probíhající „komplexní pozemkové úpravy“**.

ÚS upřesní a navrhne vymezení veřejných prostranství a ploch pro bydlení na ploše o rozloze 8,05 ha. ÚS bude respektovat stávající digitalizaci obce a vlastnické vztahy k pozemkům.

ÚS navrhne základní regulační prvky pro plánovanou rozsáhlou výstavbu nových rodinných domů.

4. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O LOKALITĚ

Řešené území se nachází na jižním okraji zastavěného území k. ú. Ořechov.

Celá lokalita je ve značně svažitém terénu. Výškový rozdíl mezi nejnižším a nejvyšším bodem je cca 40m. Orientace svahu z hlediska oslunění je pro výstavbu většiny RD velmi příznivá.

Celková plocha řešeného území je 8,05 ha.

Z urbanistického hlediska se jedná o velmi vhodnou lokalitu pro rozvoj bydlení v obci.

Do centra obce (obecní úřad) je to z okraje řešené lokality pěšky cca 550m.

V budoucnosti je rovněž možné vybudovat kratší propojení pro pěší přes lesík nad hřištěm.

Po výstavbě RD vznikne kompaktní, jednoznačně vymezené a uzavřené zastavěné území.

Obec Ořechov dlouhodobě intenzivně pracuje na přípravě tohoto území pro postupnou výstavbu RD:

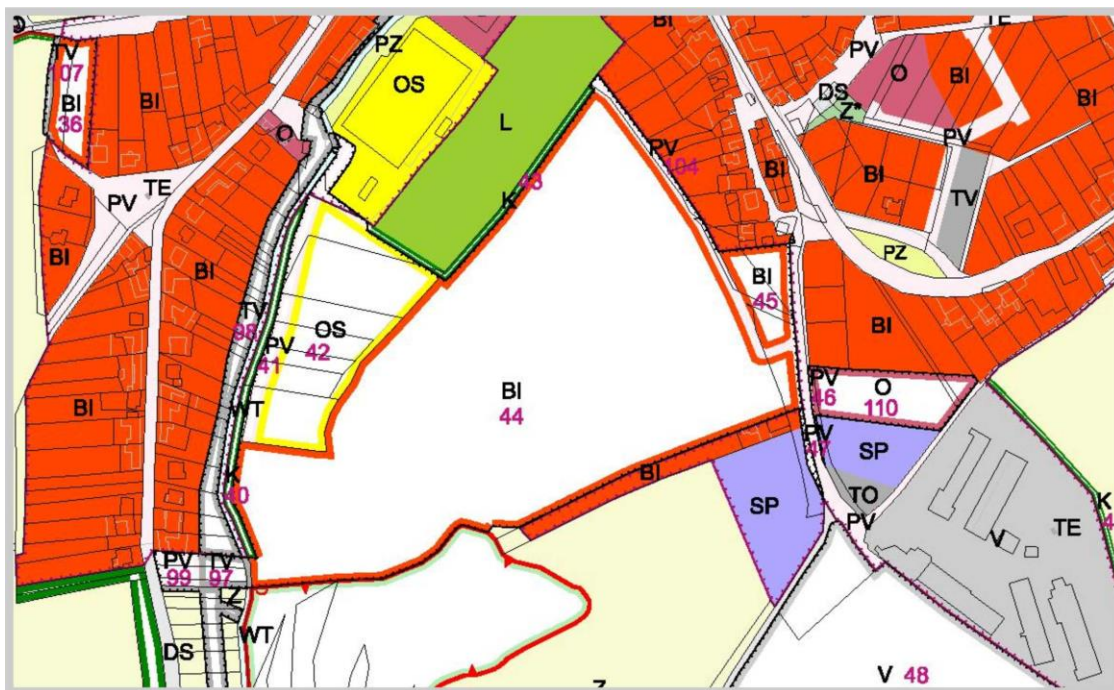
1. V novém Územním plánu Ořechov je toto území řešeno jako návrhová plocha pro bydlení – je to dlouhodobý záměr a cíl obce.
2. Část pozemků v lokalitě je ve vlastnictví obce.
3. V rámci pozemkových úprav má obec zájem území přeparcelovat a vytvořit reálné podmínky pro následnou postupnou výstavbu RD a souvisejících zařízení a staveb.
4. Obec připravuje projektovou dokumentaci pro vybudování nové ČOV, na kterou by měla být lokalita napojena. Vzdálenosti a konfigurace terénu jsou pro tento záměr velmi příznivé.
5. Jedná se o největší plánovanou ucelenou výstavbu nových RD v rámci obce v následujících letech.

Ortofotomapa s vyznačením řešeného území.



Mapa pozemkového katastru a ortofotomapa s vyznačením řešeného území.





5. LIMITY A HLAVNÍ PROBLÉMY K ŘEŠENÍ

Přestože je lokalita z urbanistického hlediska velmi vhodná pro rozvoj bydlení, je tu několik omezujících limitů, které by mohly nepříznivě působit na realizaci záměru:

1/

Vlastnické vztahy – majitelé pozemků a obec se musí dohodnout na optimální m vlastnickém uspořádání.

2/

Trasu vzdušného vedení VN, která prochází napříč lokalitou, je nutné v tomto prostoru upravit – optimální varianta je nové trasování vedení v zemi v plochách veřejných prostranství.

3/

Na jižním okraji lokality se rozšiřuje plochy výroby, která by mohla nepříznivě ovlivnit kvalitu životního prostředí v celém území.

4/

Konfigurace terénu si vyžaduje citlivé vymezování veřejných prostranství z hlediska spádových poměrů dopravní a technické infrastruktury.

5/

Je nutné vyřešit komplexně kapacitně vodovodní síť obce, která začíná být nedostatečná. Zásobování řešené lokality pitnou vodou je dále podmíněno vybudováním tlakové stanice a zajištěním odpovídající akumulace pro vyrovnání průtoků pro novou zástavbu (současná je nedostatečná).

6/

Obce Vážany a Ořechov připravují výstavbu nové společné ČOV. Termín jejího zprovoznění je významným podmiňujícím prvkem pro zahájení výstavby RD v dolní části řešeného území.

6. URBANISTICKÝ NÁVRH

6.1. URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ

Navrhované urbanistické řešení plochy pro bydlení BI 44 respektuje náročnou terénní konfiguraci a navrhuje optimální dopravní obslužnost celého území.

Celým územím prochází páteřní komunikace, která dopravně propojuje dvě odlehlé části obce Ořechov a vytváří tak místní dopravní okruh:

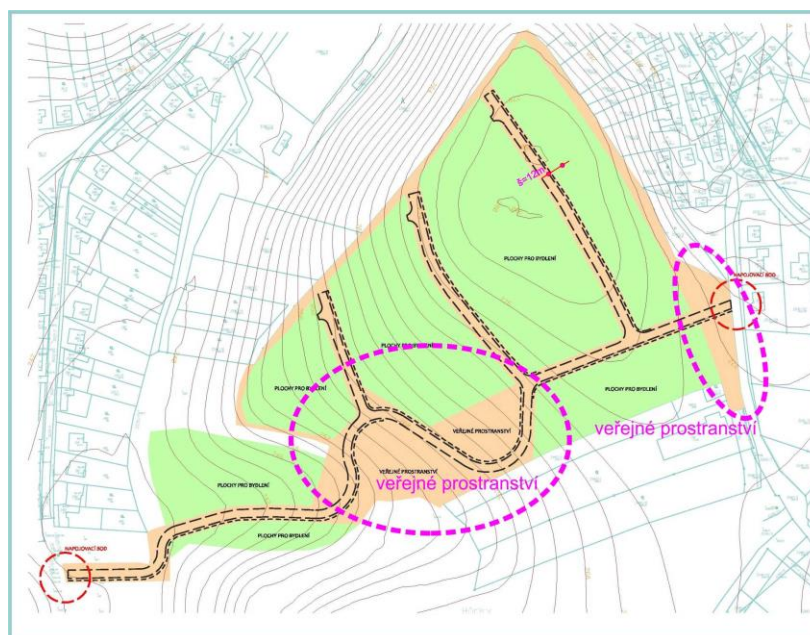


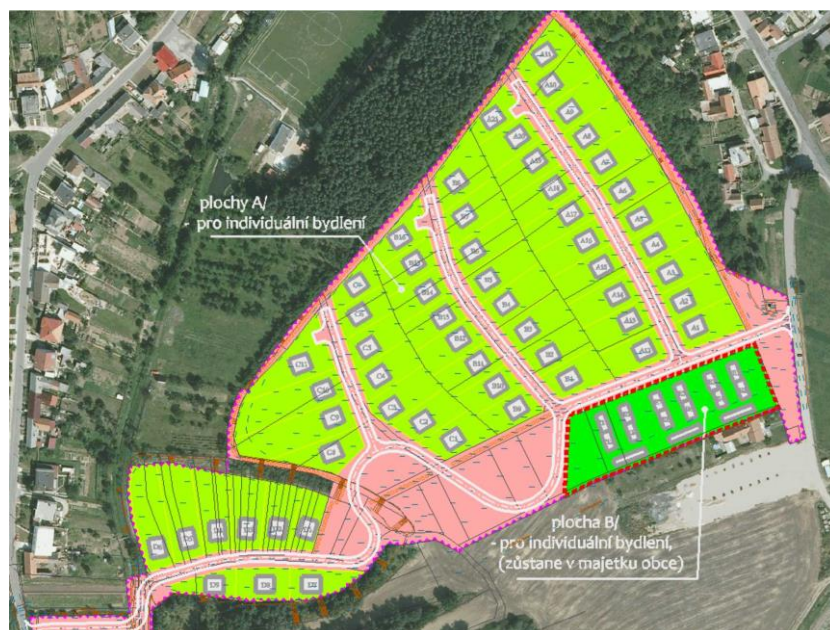
Na páteřní komunikaci jsou napojeny tři místní obslužné komunikace, ze kterých jsou dopravně přístupné všechny budoucí zastavitelné plochy.

Plochy veřejných prostranství, ve kterých budou vedeny komunikace, chodníky a nezbytná technická infrastruktura mají šířku 12m. Budou v majetku obce.

Veřejná prostranství jsou dále navržena v horní části v prostoru napojení na stávající veřejná prostranství (je tu již vybudované dětské hřiště) a v dolní části svahu .

Základní urbanistické členění plochy





Obec má zájem ponechat si plochu na JV okraji řešeného území ve svém vlastnictví a postupně zde vybudovat bydlení pro seniory. Urbanistické řešení výstavby na této ploše by mělo zároveň odclonit plochu pro bydlení od stávajícího výrobního areálu.

6.2. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Lokalita pro výstavbu rodinných domů se nachází v jižní části obce. Plocha je vymezena Ořečovským potokem na západní straně a místní komunikací na východní straně, přičemž území je svažité ve sklonu 20%, maximálních hodnot dosahuje na mezi o šířce cca 15m 35%. Konfigurace terénu ovlivňuje návrh dopravního řešení celého území. **Trasy místních komunikací a chodníků jsou vedeny ve vymezených plochách veřejných prostranství a jsou navrženo orientačně (v rámci možností územní studie) tak, aby respektovaly požadované normové hodnoty:**

- **max. podélný sklon komunikací nebude větší než 8,33%.**
- **max. podélný sklon chodníků nebude větší než 8,33%.**

Přesné trasování bude řešeno v následných stupních projektové dokumentace po dořešení majetkoprávních vztahů. Pro zájmové území jsou navrženy 4 trasy s označením K1-K4, přičemž trasa K1 propojuje silnici III/4276 Polešovice – Vážany – Ořechov – Těmice (průjezdni silnice obcí) a místní komunikaci z východní strany. Jedná se o obslužné dvoupruhové komunikace funkční skupiny C, typu MO2 7,5/6/30 umožňující přímou obsluhu všech plánovaných staveb, přičemž větve K2, K3 a K4 jsou ukončeny slepě s obratištěm. Šířka komunikace je 5,50m mezi obrubami s vodícími proužky o šířce 0,25m. Podél komunikací je v přidruženém prostoru navržen chodník o šířce 1,50m přiléhající k obrubníku komunikace při zachování bezpečnostního odstupu 0,25m. Návrhová rychlost je 30km/h. **Veřejná prostranství v trasách komunikací budou mít v celém území min. šířku min. 12 m – toto řešení umožňuje v budoucnosti upřesnit optimální trasování dopravy silniční, cyklistické i pěší.** Odstavování vozidel v řešeném území bude prováděno výhradně na vlastních pozemcích. Parkování vozidel je přípustné v rámci místních obslužných komunikací, případně na vlastních pozemcích. Samostatná parkoviště nejsou vymezena. V případě potřeby je možné umístit

omezený počet parkovacích stání na plochách veřejných prostranství. Návrh dopravní obsluhy území a navržených napojení je v souladu s ČSN 73 6110.

6.3. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Stručná charakteristika řešeného území z hlediska širších vztahů.

Obec Ořechov se nachází asi 12 km jihozápadně od města Uherské Hradiště. Obcí protéká Ořechovský potok, do něhož se v zastavěném území obce zaústíuje bezejmenný potůček (meliorační odpad) od obce Vážany.

Dle podkladů obce bylo evidováno v roce 2015 v obci 735 trvale žijících obyvatel.

Nadmořská výška zástavby se pohybuje v cca 258 m n. m.

Obec má zemědělský charakter, hospodaří zde družstvo ZEAS Polešovice.

6.3.1. ZÁSOBOVÁNÍ PITNOU VODOU

Za vodojemem Vážany je ještě před obcí Ořechov stávající přerušovací komora na kótě 300,00 m n.m., která zajišťuje v obci Ořechov dvě tlaková pásma.

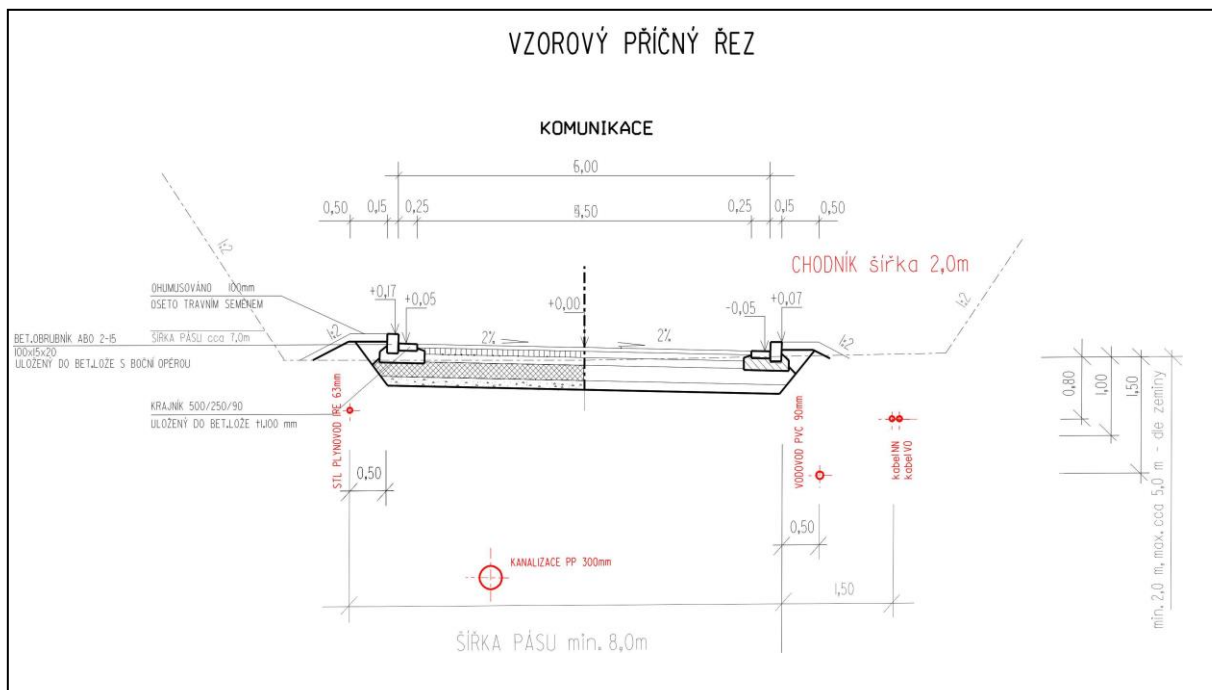
I. TP - 240 až 270 m n.m. a II. TP – 270 až 291 m n.m.

II. TP ,vhodné pro I. Etapu výstavby, bohužel je jen v bezprostřední blízkosti přerušovací stanice.

I. TP svými parametry pro 1. Etapu nezajistí tlak.

Řešené území – 1. Etapa bude na kótách 269,00 až 279,00 m n.m. Toto území je možné zásobovat pitnou vodou jen přes tlakovou stanici, která bude osazena na stávajících rozvodech I.TP.

Ovšem je nutné zajistit odpovídající akumulaci pro vyrovnání průtoků pro novou zástavbu. Tato akumulace, v současné době je v přerušovací komoře pouze 8,0 m³, je nedostatečná a je potřeba toto řešit. Dále je nutné vyřešit kapacitně vodovodní síť obce Vážany a Ořechova. Z provozních zkušeností vyplývá, že je nedostatečná a na hraně i pro současný stav bez plánované zástavby 1. etapy a následně 2. etapy výstavby v Ořechově.



Předpokládaná spotřeba: 100,0 l/os.den
Dle fakturované vody pro RD z roku 2015 je 62,0 l/os.den
Celkově pro obec pak 76,0 l/os.den
Za rok 2015 pro obec vyrobená voda 12 400 m³/rok

Stávající vodovodní řady jsou z materiálu PVC. V řešeném území se předpokládá vodovodní řady z materiálu HDPE 90 mm s podzemními požárními hydranty. Řešené území bude vzhledem k majetkovým a časovým důvodům rozděleno na dvě etapy.

1. Etapa výstavby bude u zemědělského družstva – navržené komunikace K1, K2 a K3, s předpokládanou zástavbou cca 37 RD.
 2. etapa bude představovat výstavbu cca 20 RD.
- Vzhledem ke konfiguraci terénu bude nutné v místě napojení komunikace větve K2 osadit na řad automatické odvodušnění.

Vodovod bude situován do zelených veřejných pásů, popř. do chodníků do hloubky uložení cca 1,5 m. Ochranné pásmo od vodovodu je 1,5 m. Po vybudování jednotlivých RD budou pro tyto provedeny vodovodní přípojky LDPE 32 mm, vedené v chránici trubce PE 63 mm.

Celková spotřeba vody

Bilance potřeby vody

Předpokládaný počet obyvatel zájmové lokality bude 204.

Snížená spotřeba

- 100 l/os/den – dle průměrných údajů provozovatele

Potřeba pitné vody

$$Q_p = 100 \text{ l/os,den} \times 204 \text{ os} = 20\,400 \text{ l/den, tj. } 20,4 \text{ m}^3/\text{d} = 0,236 \text{ l/s}$$

Max. denní potřeba

$$Q_m = 20,4 \text{ m}^3/\text{d} \times 1,5 = 30,6 \text{ m}^3/\text{d} = 0,354 \text{ l/s}$$

Max. hodinová potřeba

- doporučené hodnoty součinitelů hodinové nerovnoměrnosti.

Součinitel max. hod. nerovnoměrnosti je stanoven 5,2

Max. hodinová potřeba

$$Q_h = 0,354 \times 5,2 = 1,84 \text{ l/s}$$

Roční potřeba

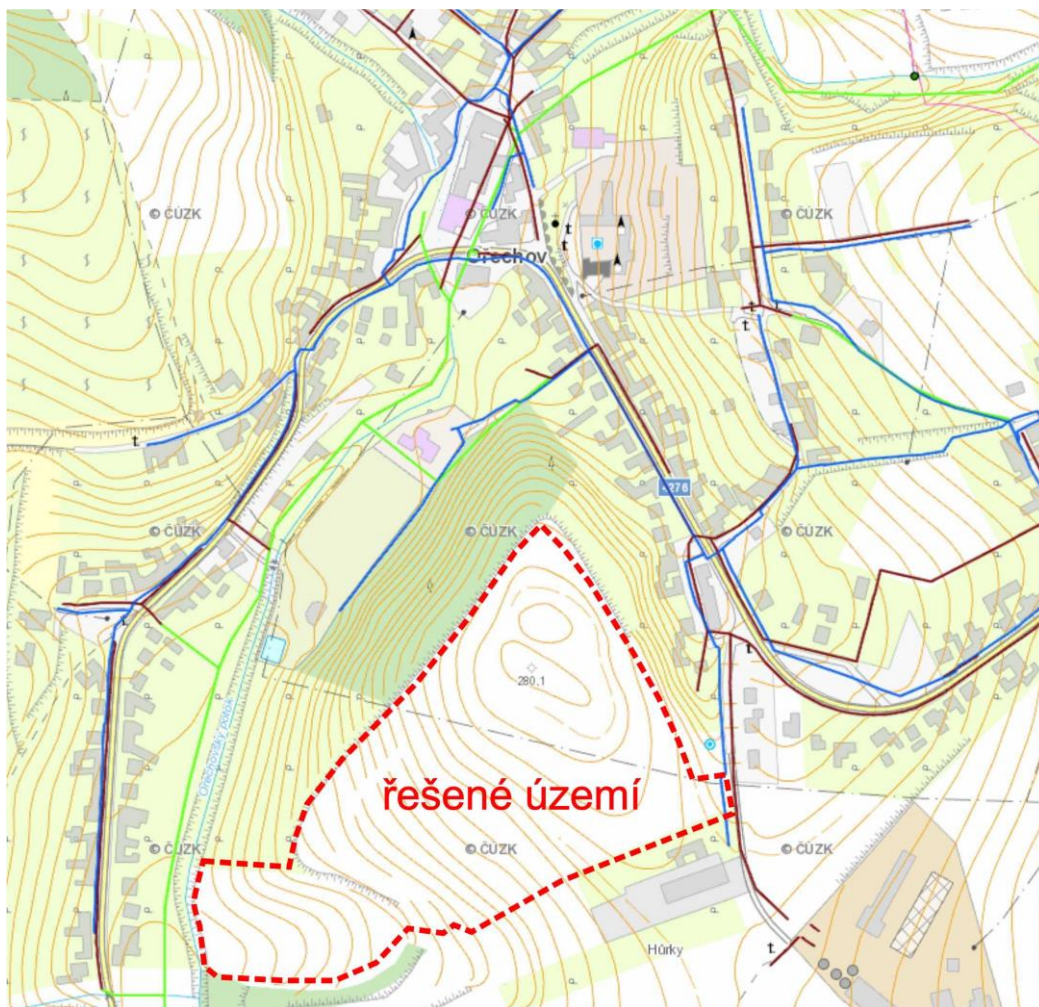
$$Q_r = 20,4 \times 365 = 7\,446 \text{ m}^3/\text{rok}$$

Požární voda :

Předpokládá se jednopodlažní samostatně stojící zástavba RD. Tlak ve vodovodním řadu v místě odběru přes požární hydrant pro požární účely je dle ČSN min. 0,15 MPa.

Na vodovodních řadech budou osazeny požární podzemní hydranty H 80.

V místě napojení jsou stávající řady PE 75 mm. Předpokládané profily nových řadů budou ve stejném profilu. Hydrostatický a hydrodynamický tlak pro požární účely bude řešen v rámci návrhu nové tlakové stanice, situované na hranici zájmové lokality.



6.3.2. LIKVIDACE ODPADNÍCH VOD

Splaškové vody z 1. etapy lze napojit na stávající jednotnou kanalizaci TBR DN 300 mm, vedenou podél místní komunikace „K Ovčínů“, v místě před RD č. p. 301 do stávající revizní šachty.

V případě, že centrální ČOV obce Ořechov nebude v termínu výstavby RD v 1. etapě, popř. 2. etapě vybudována, budou mít jednotlivé RD vlastní samostatné domovní ČOV.

Kanalizační větve budou situovány v navržené komunikaci.

Pro 1. a 2. etapu bude navržena pouze splašková kanalizace, do které budou svedeny pouze splaškové vody z jednotlivých RD.

Z navržené komunikace nelze dešťové vody řešit vsakem podél komunikace. Je možné využít obecní pozemky pod družstvem a v okolí trafostanice, kde by bylo možné vybudovat vsakovací průleh s bezpečnostním přelivem do stávající jednotné kanalizace.

V dalších úsecích stávající jednotné kanalizace jsou plánovány odlehčovací komory, které zajistí odtok těchto dešťových vod do vodoteče.

V 2. etapě je možnost tyto vody odlehčit do melioračního příkopu.

Vlastní řešení systému kanalizační sítě, vzhledem k časovým vazbám, je vhodné řešit

v 1. etapě jako samostatnou. Tato by nebyla v budoucnu propojena s plánovanou 2. etapou. To představuje v místě navržené komunikace větve K1 snížit terén o cca 2,0 m. Toto bude mít vliv na okolní pozemky. Buď bude zářez řešen svahováním nebo opěrnou zdí. Pak je možné kanalizaci vést v úseku cca 40,0 m v hloubce cca 3,5 až 4,0 m, ve spádu 0,8 %, s kapacitou 104,0 l/s, při rychlosti 1,5 m/s. Pak je otázkou oddělení 1. a 2. etapy i co se týče místních komunikací. Tímto řešením budou vyřešeny podmínky spádových poměrů na navržených komunikacích.

Kanalizace v 2. etapě je spádově možné řešit pouze k melioračním příkopu, samostatně. S předpokládaným napojením na řešené kanalizace v rámci obecní ČOV.

Výpočet znečištění :

$$Q_p = 204 \text{ obyvatel} \times 100 \text{ l/den} = 20\,400 \text{ l/den}$$

znečištění :

$$204 \text{ EO} \times 0,060 \text{ kg BSK}_5/\text{den} = \mathbf{12,24 \text{ kg BSK}_5/\text{den}}$$

koncentrace znečištění :

$$12,24 \text{ kg BSK}_5/\text{den} : 20,40 \text{ m}^3/\text{den} = \mathbf{600 \text{ mg BSK}_5/\text{l}}$$

Složení splaškových vod bude dle ČSN 75 6101.

Specifická produkce znečištění v g/den na 1 EO (snížená) :

BSK ₅	=	42 g/d
CHSK	=	84 g/d
NL	=	38,5 g/d
N	=	8 g/d
P	=	1,4 g/d

Znečištění odpadních vod	Značka	Jednotka	Hodnota
Organické znečištění	BSK ₅	kg/d	2,86
	CHSK	kg/d	5,71
Nerozpuštěné látky	NL	kg/d	2,62
Celkový dusík	Nc	kg/d	0,54
Celkový fosfor	Pc	kg/d	0,1

Odvádění dešťových vod z navržené komunikace a chodníku v I. etapě se předpokládá novou kanalizací PP 300 mm do stávající kanalizace PVC 300 mm, vedenou k družstvu.

Předpokládá se snížení terénu cca o 1,5 m v místě vedení komunikace K1.

Pak vlastní kanalizace by byla vedena v hloubce cca 3,90 m. To umožní napojení kanalizace pod komunikací K2 a K3.

V I. etapě takto navrženou kanalizací by byly odváděny pouze splaškové vody z cc 49 RD a dešťové vody z komunikace a chodníku.

To představuje množství vod :

Splaškové vody :

$$Q_p = 49 \text{ RD} \times 3 \text{ obyvatelé} \times 100 \text{ l/ob.den} = 14\,700 \text{ l/den}$$

$$Q_m = 14\,700 \text{ l/den} \times 1,5 = 22\,050 \text{ l/den}$$

$$Q_h = 22\,050 \text{ l/den} \times 5,5 = 121\,275 \text{ l/den} = \mathbf{1,4 \text{ l/s}} - \text{pouze splaškové vody}$$

Dešťové vody z komunikace a chodníku :

$Q_k = 0,3945 \text{ ha} \times 14,0 \text{ l/s.ha} \times 0,9 = 51,1 \text{ l/s}$ – pouze dešťové vody přívalové

Celkové množství odváděných vod z I. etapy bude **52,5 l/s** – pouze v čase přívalových dešťů.

Na toto množství je navržena jednotná kanalizace PP 300 mm, ve spádu 0,8 %. Pak její kapacita bude 104,0 l/s při rychlosti 1,47 m/s vyhovující.

U stávající kanalizace PVC 300 mm se předpokládá, vzhledem podstatně větším spádům, dostatečná kapacita.

V II. etapě, vzhledem ke spádovým i časovým poměrům, budou dešťové vody sváděny do stávajícího melioračního příkopu, vedeného při výjezdu z Ořechova, směrem na Těmice.

6.3.3. ELEKTRICKÁ ENERGIE

Stávající síť linek a trafostanic VN je v obci Ořechov dostačující.

Řešeným územím prochází trasa VN:

Lokalita BI 44 – bude posílena z nového transformátoru, který v tomto místě bude vřazen do stávající linky VN. Transformátor bude v případě potřeby situován ve veřejném prostranství podle pokynů správce sítě.

Stávající vedení VN bude v řešeném území změněno na podzemní kabelové a bude trasováno v ploše veřejného prostranství

Rozvody NN jsou v rámci lokality navrženy výhradně kabelovými trasami v zemním výkopu v souladu s ustanovením §24, odst. (1), vyhl. č. 501/2006 Sb., a to v souběhu s ostatními elektrokabelovými sítěmi ve veřejném prostranství.

Nová DS trafostanice vč. kabelových rozvodů VN bude realizována dle podmínek správce sítě.



Stávající trafostanice T8

6.3.4. VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ

Řešené území bude napojeno na stávající systém veřejného osvětlení v obci. Rozvody VO budou vedeny v plochách veřejných prostranství a to souběžně s ostatními liniovými trasami. Umístění těles, jejich výška, typ, barva světla nejsou předmětem územní studie. Tyto náležitosti budou řešeny až v rámci příslušné projektové dokumentace.

6.3.5. ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

Řešené území bude v případě potřeby napojeno na stávající rozvody STL, které prochází východním okrajem řešeného území. Napojení RD budou provedena dle skutečného postupu výstavby rodinných domů.

Napojení většího počtu odběrných míst na stávající STL plynovodní řad bude nutno řešit pomocí "Žádosti o rozšíření distribuční soustavy" a následného vydání "Garančního protokolu".

Nelze předem určit, jakým způsobem a v jaké časové posloupnosti bude prováděna investice do nových plynovodů v řešeném území. Předpokládá se, že budou budovány jednotlivé dílčí úseky plynovodního potrubí napojené na nejbližší úsek stávajícího potrubí STL v sídlišti.

Nové STL plynovodní rozvody budou z potrubí LPE 63 mm, uložené v hloubce 1,0 m pod terén. Z rozvodů budou pak pro jednotlivé RD vytaženy STL plynovodní přípojky LPE 32mm, které budou v celé délce uloženy v ochranné trubce PE 63 mm. Ukončení STL plynovodních přípojek bude vždy na hranici parcel, kde bude do plynoměrné skříňě osazen HUP KK DN 25 mm, regulátor tlaku plynu ze 100 na 2 kPa. Po vybudování RD a dodání příslušných dokladů budou správcem plynovodu osazen do skříňí plynoměr. Ochranné pásmo STL plynovodu LPE 63 mm bude 1,0 m na obě strany od líce potrubí.

Předpokládaný počet RD v 1. etapě je 49.

Potřeba zemního plynu pro I. etapu 49 RD x 2,0 m³/h = 98,0 m³/h.

Na toto množství je dimenze potrubí LPE 63 mm v tlaku 0,1 MPa dostatečná.

Celá lokalita pak představuje výstavu 69 RD s celkovou potřebou 138,0 m³/h.

6.4. VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Řešené území má rozlohu 8,05 ha.

Z toho je pro funkci bydlení navrženo celkem 5,38 ha.

Pro funkci dopravy je navrženo 0,91ha.

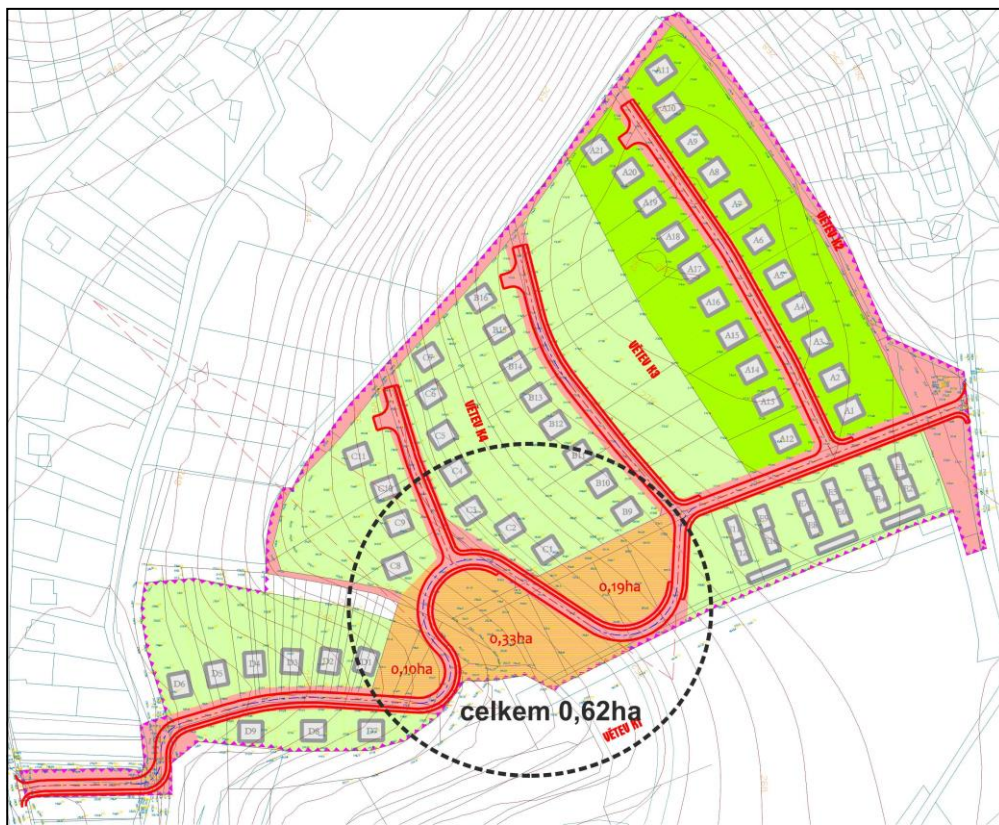
Celkem je tedy zastavitelných ploch 6,29ha

Dle vyhl. č. 501/2006 Sb., v platném znění, je nutné vymezit pro každé dva hektary zastavitelné plochy veřejné prostranství o velikosti min. 1000 m², do jejíhož plošného vymezení se nezapočítávají plochy komunikací.

Potřebná plocha veřejných prostranství bez ploch komunikací tedy činí:

3.145 m² (0,3145ha)

Územní studie vymezuje v tomto prostoru plochy veřejných prostranství v celkové rozloze 0,62ha.



Další plochy veřejných prostranství jsou kolem komunikací, které mají šířku 12m a po obvodě celé lokality.

Takto vymezené plochy veřejných prostranství plošně i funkčně naplňují požadavky dané příslušnými legislativními normami v jejich aktuálním znění.

6.5. STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

ÚS člení řešené území BI 44 na plochy pro funkce:

- - bydlení v rodinných domech
- - veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (komunikace)
- - veřejných prostranství s převahou nezpevněných ploch (zeleň)

BI - plochy pro bydlení individuální

(Podmínky z platného územního plánu)

Hlavní využití plochy

- bydlení v rodinných domech

Přípustné využití plochy:

- stavby a zařízení přímo související s individuálním bydlením a jeho provozem (technické a hospodářské zařízení)
- stavby pro drobné podnikání nerušícího a neobtěžujícího charakteru
- související občanské vybavení s výjimkou pozemků pro budovy obchodního prodeje o výměře větší než 1000m²
- dopravní a technická infrastruktura související s hlavním využitím plochy
- veřejná prostranství, zeleň, dětská hřiště

Nepřípustné využití plochy:

- všechny ostatní činnosti, zařízení a stavby, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- max. 2 nadzemní podlaží a podkroví
- pro plochu BI 44 platí max. 1 nadzemní podlaží a podkroví
- max. celková výška staveb bude 12m nad úrovní terénu (tento regulativ nelze použít pro plochu BI 44)

Obecné podmínky prostorového uspořádání:

	<i>regulace se týká</i>	<i>závazný regulativ pro plochu A/ plochy individuálního bydlení</i>	<i>závazný regulativ pro plochu B/ plochy individuálního bydlení, které zůstanou v majetku obce</i>
1	šířka VP s převahou zpevněných ploch:	min. 12,0 m	min. 12,0 m
3	plochy pro bydlení v RD jsou určeny pro zástavbu:	individuálními rodinnými domy, řadové domy a dvojdomky nejsou v území přípustné	individuálními rodinnými domy
4	stavební čára	6 - 7 m od hranice plochy VP	-
5	umísťování staveb,	hlavní stavba: • min. 3,50m od okraje sousedního pozemku doplňkové stavby za hlavní stavbou: • min. 2 m od okraje sousedního pozemku	-
6	zastřešení	přípustné jsou střechy sedlové, valbové a polovalbové, nepřípustné jsou rovné a pultové střechy	přípustné jsou střechy sedlové, valbové a polovalbové, nepřípustné jsou rovné a pultové střechy
7	typy objektů	nepřípustné jsou objekty srubového typu	nepřípustné jsou objekty srubového typu
8	maximální přípustná výška objektů RD:	objekt pro bydlení: • 1NP + obytné podkroví max. 8m nad úrovní terénu	objekt pro bydlení: • 1NP + obytné podkroví max. 8m nad úrovní terénu
10	stavby doplňkové:	výška hřebene střechy: • max. 5 m nad úrovní terénu	výška hřebene střechy: • max. 5 m nad úrovní terénu
11	oplocování pozemků:	maximální výška oplocení • 1,5m v prostoru před RD (mezi hranicí VP a stavební čarou) • 1,8m na hranicích pozemků mezi RD a v zadní části • v uliční frontě je přípustná podezdívka	maximální výška oplocení • 1,5m v prostoru před RD (mezi hranicí VP a stavební čarou) • 1,8m na hranicích pozemků mezi RD a v zadní části • v uliční frontě je přípustná podezdívka

12	dešťová voda:	v plochách pro bydlení je povinností stavebníka zajistit vsakování dešťových vod na vlastním pozemku, za tím účelem jsou přípustné stavby vsakovacích a jímacích zařízení	v plochách pro bydlení je povinností stavebníka zajistit vsakování dešťových vod na vlastním pozemku, za tím účelem jsou přípustné stavby vsakovacích a jímacích zařízení
13	parkování:	v plochách VP s převahou nezpevněných ploch je přípustné umístění parkovacích stání v přímé vazbě na komunikaci	v plochách VP s převahou nezpevněných ploch je přípustné umístění parkovacích stání v přímé vazbě na komunikaci
14	terénní úpravy:	v území nejsou přípustné terénní úpravy: • které by vytvářely pohledové bariery nebo které by měnily odtokové poměry v území • které by znehodnotily nebo snížily kvalitu sousedních pozemků	v území nejsou přípustné terénní úpravy: • které by vytvářely pohledové bariery nebo které by měnily odtokové poměry v území • které by znehodnotily nebo snížily kvalitu sousedních pozemků
15	maximální zastavitelnost pozemku:	50%, a to včetně staveb doplňkových, cest, chodníků zpevněných ploch, bazénů, apod.	50%, a to včetně staveb doplňkových, cest, chodníků zpevněných ploch, bazénů, apod.

Použité zkratky:

VP

VP s převahou zpevněných ploch

šířka VP s převahou nezpevněných ploch

... veřejné prostranství

... veřejné prostranství kolem místních komunikací

... veřejné prostranství ostatní



6.6. ETAPIZACE

Územní studie po své transformaci do KPÚ navrhuje:

V 1. etapě řešit a zahájit výstavbu v prostoru „horní“ ulice.

Dopravní napojení, technická infrastruktura a náklady na realizaci jsou v této části řešeného území nejpříznivější.



V další etapě by již mělo dojít k vybudování páteřní komunikace a dopravnímu propojení obou částí obce (viz. grafická část).

Následně lze celou lokalitu plynule dostavět.

7. ZÁVĚR

Lokalita BI 44, která je předmětem řešení této ÚS, je v souladu se záměry obce Ořechov navržena k využití pro funkci bydlení – individuální zástavba rodinnými domy.

ÚS navrhla v první fázi vymezení ploch pro tehdy probíhající KPÚ.

Dále pak ÚS řešila podmínky využití území, podmínky prostorového uspořádání, dopravní a technickou obsluhu území, místa napojení médií a veřejná prostranství.

Územní studie prokázala využitelnost území pro plánovaný záměr, poukázala také na širší problémy a limity, jejichž řešení je nad rámec územní studie.