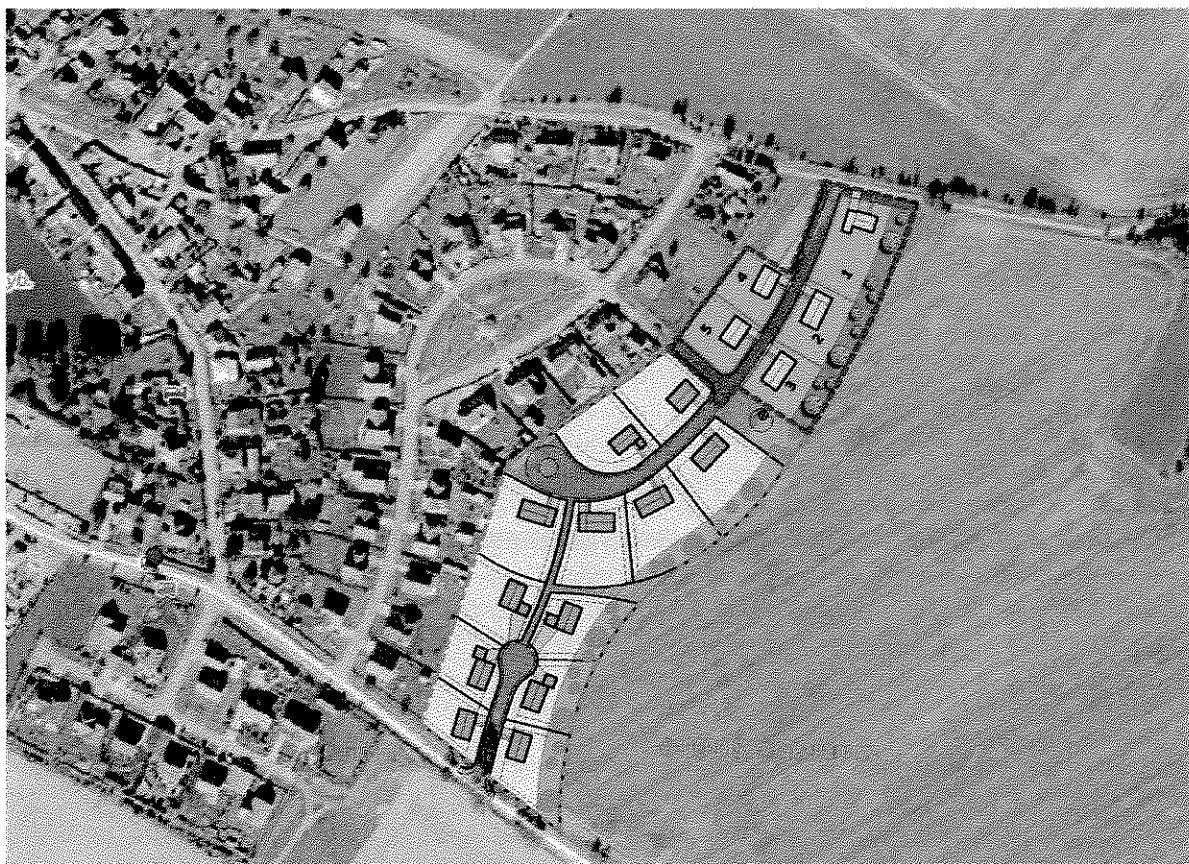


## ÚZEMNÍ STUDIE LOKALITY RD – VELKÁ LOSENICE, LOKALITA POD PEPERKEM II



Místo: k.ú. Velká Losenice, p.č. 4342, 4346, 4347, 4351  
Zadavatel: Obec Velká Losenice, č.p. 360, 592 11 Velká Losenice  
Pořizovatel: Žďár nad Sázavou, odbor rozvoje a územního plánování  
Zhotovitel: Ing. Tomáš Pohanka, Dolní 35, 592 14 Nové Veselí, IČ: 75836726  
Hlavní projektant: Ing.arch. David Hromada, ČKA 02922  
Bukovany 231, 257 41 Týnec nad Sázavou

Datum: prosinec 2015

Ing. Tomáš Pohanka  
Dolní 35  
592 14 Nové Veselí  
IČ: 75836726 tel. 608 573 083



## Obsah

### TEXTOVÁ ČÁST

1. Základní identifikační údaje.....	3
2. Vymezení území.....	3
3. Cíle a účel ÚS.....	3
4. Přírodní podmínky.....	4
5. Průzkumy a měření se závěry.....	4
6. Splnění podmínek a požadavků zadání ÚS.....	4
7. Urbanisticko-architektonická koncepce.....	4
7.1. Urbanistická koncepce.....	4
7.2. Navržené regulační prvky.....	5
7.3. Architektonické zásady.....	6
7.4. Oplocení.....	6
8. Veřejná prostranství.....	6
8.1. Uspořádání veřejných prostranství.....	6
8.2. Zeleň na veřejných prostranstvích.....	7
9. Koncepce dopravního řešení.....	7
9.1. Automobilová doprava.....	7
9.2. Doprava v klidu.....	7
9.3. Pěší doprava.....	7
10. Koncepce návrhu technické infrastruktury.....	8
11. Odpadové hospodářství.....	8
12. Zábor ZPF a PUPFL.....	8

### VÝKRESOVÁ ČÁST

C01 - PŘEHLEDNÁ SITUACE	1 : 2000
C02 – URBANISTICKÝ NÁVRH	1 : 1000
C03 – PROSTOROVÁ USPOŘÁDÁNÍ	1 : 1000

## 1. Základní identifikační údaje

Název akce:	Územní studie lokality RD – Velká Losenice - Lokalita Pod Peperkem II
Místo:	k.ú. Velká Losenice, p.č. 4342, 4346, 4347, 4351
Zadavatel:	Obec Velká Losenice, č.p. 360, 592 11 Velká Losenice
Pořizovatel:	Žďár nad Sázavou, odbor rozvoje a územního plánování
Zhotovitel:	Ing. Tomáš Pohanka, Dolní 35, 592 14 Nové Veselí, IČ: 75836726
Hlavní projektant:	Ing.arch. David Hromada, ČKA 02922
Datum:	prosinec 2015

## 2. Vymezení území

Území řešené územní studií je vymezeno jako část územní rezervy R1 v ÚP Velká Losenice. Tato část územní rezervy R1 je vymezena v návrhu Změny č. III ÚP Velká Losenice jako zastavitelná plocha III/Z1 pro bydlení v rodinných domech.

## 3. Cíle a účel ÚS

Územní studie Velká Losenice „Lokalita pod Peperkem II“ má za cíl prověřit územní rezervu R1, vymezenou v ÚP Velká Losenice. Část této rezervy, která je vymezena v návrhu Změny č. III ÚP Velká Losenice jako zastavitelná plocha III/Z1 pro bydlení v rodinných domech, navazuje na stávající lokalitu rodinných domů a tradičním způsobem směřuje do volné krajiny.

Konkrétní možnosti rozvoje územní rezervy R1 a návaznost na stávající urbanistickou strukturu prověřuje územní studie v celé ploše územní rezervy R1 a to od hlavní komunikace (silnice III. třídy III/35011) až po hranice zastavitelných ploch vymezených v platném územním plánu ozn. Z2 a Z3.

Územní studie je zpracována z podnětu Agentury ochrany přírody a krajiny, Regionálního pracoviště SCHKO Žďárské vrchy ze dne 10.06.2015 k návrhu Změny č. III ÚP Velká Losenice.

Účelem územní studie je získání kvalifikovaného podkladu pro rozhodování v území a pro navazující úpravu tohoto území.

Územní studie je zpracována jako územní plánovací podklad pro rozhodování v území podle §30 zák. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“).

#### **4. Přírodní podmínky**

Lokalita se nachází při jihovýchodním okraji sídla. Území je ze dvou stran vymezeno dopravní infrastrukturou, z jižní strany silnicí III.třídy a ze severní strany místní komunikací místního významu.

Západní stranou lokalita navazuje na zastavěné území využívané pro bydlení v rodinných domech. Severní stranou lokalita přechází do volné krajiny přes plánovanou ochranou a izolační zeleň a plochy veřejného prostranství, kterou jsou v platném ÚP Velké Losenice označeny jako plocha Z3. Východní stranou lokalita bude přecházet do volné krajiny.

Území se nachází na mírném jihozápadně orientovaném svahu, nadmořská výška lokality se pohybuje od 554 do 559 m n.m..

Území lokality je v současnosti převážně zemědělsky využíváno v kultuře orná půda.

Celá lokalita leží v Chráněné krajinné oblasti Žďárské vrchy. Dále se na lokalitě nenachází žádné maloplošné chráněné území, evropsky významná lokalita ani významný nebo registrovaný krajinný prvek ani památný strom.

Územím prochází vedení hlavního přívodu vody.

#### **5. Průzkumy a měření se závěry**

Na řešeném území nebyly prováděny žádné průzkumy. Při dalších projektových pracích je třeba provést hydrogeologický průzkum k posouzení vsakovacích podmínek podloží pro zasakování dešťových vod ze střech a zpevněných ploch a komunikací.

#### **6. Splnění podmínek a požadavků zadání ÚS**

Podmínky a požadavky zadání ÚS studie předaného zpracovateli územní studie byly řešením splněny.

#### **7. Urbanisticko-architektonická koncepce**

##### **7.1. Urbanistická koncepce**

Urbanistická koncepce řešení lokality vychází ze stávajícího způsobu zastavění této části obce a přírodních podmínek daného území. Koncepce zohledňuje požadavky na řešení dopravní a technické infrastruktury.

Uspořádání nové lokality se snaží maximálně využít vymezeného prostoru pro vytvoření kvalitního prostředí pro bydlení v rodinných domech se zajištěním kvalitní obsluhy dopravní a technickou infrastrukturou.

Uspořádání prostoru celé územní rezervy R1 vytváří obytnou skupinu 17 rodinných

domů rozdělené do dvou obytných souborů. Jižní obytný soubor se skládá z 6ti rodinných domů a je příjezdný ze silnice III.třídy III/35011. Severní obytný soubor se skládá z 11ti rodinných domů a je dopravně napojený na místní komunikace stávající zástavby. Obě části jsou propojeny cestou pro pěší.

Část 1 územní studie představuje 5 rodinných domů, které jsou vymezeny v severním obytném souboru rodinných domů. Tato část představuje v návrhu Změny č. III ÚP Velká Losenice zastavitelnou plocha III/Z1 a je ve výkresové části graficky zvýrazněna.

Zástavba rodinných domů je limitována určenými stavebními čarami tak, aby nebyla živelně pojatá. Spolu s komponovanou úpravou veřejných prostranství s vhodně vybranými druhy zeleně bude uliční prostor tvořit pestrý, harmonický celek.

Důležitým prvkem řešeného území je řešení izolační zeleně v pásu mezi navrhovanou zástavbou a blízkou plánovanou komunikací určenou zejména pro zemědělské stroje. Tato izolační zeleň bude sestávat z prvků vzrůstných stromů se zapojeným keřovým patrem a bude plnit jak funkci izolační clony od provozu na plánované cestě, tak i funkci přechodového prvku do volné krajiny. V rámci nové zástavby jsou navrženy mezi parcelami pro rodinné domy dva průchody do volné krajiny. Jeden z průchodů je možno doplnit o drobné herní prvky a místa pro posezení.

## 7.2. Navržené regulační prvky

Uliční čára – hranice mezi soukromými pozemky a veřejným prostranstvím je v tomto případě dána oplocením oddělující stavební pozemky od veřejně přístupných pozemků

Stavební čára – vymezuje hranici pozemku určeného k zastavení a polohu výstavby hlavního objemu objektu. Před tuto čáru smějí v přiměřeném rozsahu a tvaru vystupovat konstrukce říms, balkónů, arkýřů, rizalitů apod. Stavební čára vytváří nezastavitelný prostor předzahrádek a místo pro odstavení osobního automobilu ještě před vraty garáže nebo prostorem garážového stání, které je součástí hlavní stavby.

Nezastavitelná část stavebního pozemku – část stavebního pozemku, kterou nelze zastavět stavbou hlavní ani stavbou plnící funkci stavby doplňkové ke stavbě hlavní. Nezahrnuje oplocení a stavby podzemní. Jde zejména o části pozemků mezi uliční a stavební čarou a některé části pozemků směrem k navazujícím veřejným prostranstvím.

Odstupy RD – vzájemné odstupy staveb se řídí ustanovením § 25, vyhl. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využití území v platném znění, tj. že minimální vzdálenost

mezi rodinnými domy je 7 m, doporučuje se dodržet minimální vzdálenost 3,5 m od hranice parcely.

Odstupy doplňkových staveb - se budou řídit ustanovením § 25 vyhlášky 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využití území v platném znění.

Výška zástavby – rodinné domy budou o jednom nadzemním podlaží s možným využitím podkroví. Úroveň hlavního nadzemního podlaží se uvažuje max. 0,5 m od úrovně upraveného terénu, nasazení římsy 2,5 - max. 3,5 m nad upraveným terénem, výška hřebene stavby max. 9,5 m nad upraveným terénem. Tyto limitní hodnoty nebudou překročeny ani v případě podsklepení objektů. Požadavky na světlé výšky v RD jsou dány §40 vyhl. 268/2009 Sb. o technických požadavcích na stavby.

Sklon a tvar střechy – jednopodlažní rodinné domy s obytným podkrovím budou mít střechy hlavního objemu stavby sedlové, popř. sedlové s polovalbou s hřebenem blízkým symetrii objektů a sklonem střešní roviny cca 40°.

Vstupy do objektů – budou přímo do úrovně 1.NP, neuvažuje se s budováním sjezdů do suterénních prostor.

### 7.3. Architektonické zásady

Architektonické řešení staveb bude inspirováno tradičním venkovským domem (výrazně obdélníkový půdorys, sedlová či polovalbová střecha hlavního objemu stavby). Stavby budou navrženy v souladu s Obecnými podmínkami pro výstavbu v CHKO Žďárské vrchy.

Každý RD s podlahovou plochou do 100 m<sup>2</sup> musí mít minimálně jedno garážové stání pro osobní automobil na vlastním pozemku. Rodinný dům s podlahovou plochou větší jak 100 m<sup>2</sup> by měl mít na svém pozemku min. 2 garážová stání. Garážová stání je možné řešit oddělen od hlavní stavby, i jako její součást.

### 7.4. Oplocení

Oplocení parcel z uliční strany se doporučuje provést v jednotném stylu, zachovat materiálové, výškové popř. i barevné řešení.

Oplocení mezi parcelami a oplocení zadních částí parcel může být různé, např. z drátěného pletiva, dřevěné. Pro oplocení mezi zahradami a volnou krajinou je vhodné využít volně rostoucí zelené ploty, nežádoucí jsou zde plné neprůhledné ploty.

## 8. Veřejná prostranství

### 8.1. Uspořádání veřejných prostranství

Šířka veřejných prostranství s umístěním doprání a technické infrastruktury je navržena

min. 9 m a odpovídá tak požadavkům § 22, odst. 2) vyhl. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na výstavbu v platném znění. Součástí těchto veřejných prostranství jsou travnaté plochy a zeleň. Výsadba stromů a keřů se navrhuje s přihlédnutím nejen k bezpečnosti dopravy a prostorovému uspořádání sítí, ale i k jejímu estetickému významu. Další součástí uličních prostor jsou sloupy veřejného osvětlení.

Veřejné prostranství s klidovou funkcí v souladu s požadavky §7, odst.2) vyhl. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na výstavbu v platném znění je navrženo v rámci obytného souboru severního s 11 rodinnými domy, protože plocha zastavitelné plochy bydlení je větší než 2 ha. Plocha prostranství je 1000 m<sup>2</sup>.

### 8.2. Zeleň na veřejných prostranstvích

Na řešeném území je navržen dostatek prostor veřejného prostranství umožňující výsadbu vzrůstné zeleně. Zeleň na veřejných prostranstvích má zejména funkci estetickou a hygienickou, ale rovněž i funkci rekreační a oddechovou.

Zeleň na veřejných prostranstvích, skladbu dřevin atd. upřesnit v rámci dalších stupňů projektových prací projektem sadových úprav.

## 9. **Koncepce dopravního řešení**

### 9.1. Automobilová doprava

Jižní obytný soubor s 6ti rodinnými domy je dopravně napojen přímo na silnici III/35011. Komunikace v této části je ukončena obratištěm. Jedná se o komunikaci funkční třídy D se smíšeným provozem pěší a motorové dopravy. Při vjezdu bude umístěn zpomalovací práh.

Severní obytný soubor s 11ti rodinnými domy je dopravně napojena na místní komunikaci ve stávající lokalitě rodinných domů.

V části 1 (5 RD), která je vymezena v severním obytném souboru a je zastavitelnou plocha III/Z1, je komunikace navržena jako průjezdná, napojená na stávající místní komunikaci. Bude zde provedena příprava pro odbočení komunikace ke zbylé části severního obytného souboru. Tato komunikace bude v budoucnu ukončena obratištěm. Komunikace severního obytného souboru je navržena ve funkční třídě D se smíšeným provozem pěší a motorové dopravy.

### 9.2. Doprava v klidu

Rodinné domy budou mít domy 1 až 2 garážová stání pro osobní automobil na vlastním pozemku dle velikost RD a dále min. 1 volné stání na vlastním pozemku. Pro návštěvníky je navrženo parkoviště se 3 parkovacími stáními.

### 9.3. Pěší doprava

Pěší doprava bude řešena v rámci místní komunikace funkční skupiny D se smíšeným

provozem.

### **10. Koncepce návrhu technické infrastruktury**

Vedení technické infrastruktury, včetně přípojek pro stavební pozemky je navrženo ve veřejném prostranství, které je pro tyto účely dostatečně široké. Na hranicích stavebních parcel budou vystaveny pilíře pro měření spotřeby elektřiny a plynu. Tyto pilíře budou součástí oplocení.

V lokalitě budou vedeny následující inženýrské sítě: vodovod s pitnou vodou napojený na veřejný vodovod v obci; splašková kanalizace napojená na veřejnou splaškovou kanalizaci odvádějící splaškové vody na obecní ČOV; dešťová kanalizace pro odvodnění místní komunikace napojená na dešťový kanalizační řad; zemní plyn; nízké napětí.

Dešťové vody jednotlivých pozemků pro rodinné domy budou přednostně zasakovány na vlastním pozemku. Doporučuje se zadržování dešťových vod před jejich zasakováním a jejich zpětné využití pro zalévání zahrady, případně jako užitkovou vodu v rodinném domě. Hydrogeologické poměry budou před zahájením stavby ověřeny HGP průzkumem. V případě nevhodných zasakovacích podmínek může být dešťová kanalizace přivedena k jednotlivým stavebním parcelám, kde budou sloužit jako přepad ze zasakovacích či retenčních nádrží.

### **11. Odpadové hospodářství**

Jednotlivé rodinné domy budou mít na svém pozemku nádoby pro sběr komunálního odpadu, které budou v pravidelných intervalech vyváženy odbornou firmou spolu s celou obcí.

### **12. Zábor ZPF a PUPFL**

Plošný rozsah řešeného území v části studie, která má prověřit vymezenou plochu určenou k zastavění označenou v návrhu změny jako plocha III/Z1 – jedná se o plochu Část 1 barevně vyznačenou v územní studii, nepřekračuje výměru plochy dohodnutou s orgánem ochrany ZPF (výměra plochy je 0,90 ha) při pořizování návrhu Změny č. III ÚP Velká Losenice.

Pro zábory ZPF na jednotlivých stavebních parcelách budou vyhotovena vyhodnocení záboru ZPF individuálně při následném řízení.

Ploch PUFL se řešení územní studie nedotýká. Na území nezasahuje vzdálenost 50m od hranice lesa.