

ÚZEMNÍ STUDIE LELEKOVICE, LOKALITY Z35 „HLAVNÍ 1“ A Z36 „HLAVNÍ 2“

k. ú. Lelekovice

A. TEXTOVÁ ČÁST

Ing. arch. Barbora Jenčková
.monoblok
Jugoslávská 75a
613 00 Brno

Prosinec 2019

Přehled použitých zkratk

„ÚS Hlavní“	Územní studie Lelekovice, lokality Z35 „Hlavní 1“ a Z36 „Hlavní 2“
ČOV	čistírna odpadních vod
ČR	Česká republika
KN	katastr nemovitostí
k.ú.	katastrální území
MěÚ	Městský úřad
MK	místní komunikace
OP	ochranné pásmo
ORP	obec s rozšířenou působností
OŽPSÚ	odbor životního prostředí a stavební úřad
parc.č.	parcela číslo
SÚ	stavební úřad
ÚAP	územně analytické podklady
ÚP	územní plán
ÚPD	územně plánovací dokumentace
ÚSES	územní systém ekologické stability
ZÚ	zastavěné území

TEXTOVÁ ČÁST

A.0 Identifikační údaje

Název

zakázky: Územní studie Lelekovice,
lokality Z35 „Hlavní 1“ a Z36 „Hlavní 2“
k. ú. Lelekovice

Pořizovatel: Městský úřad Kuřim
Odbor investiční,
oddělení územního plánování a technické infrastruktury
Jungmannova 968, 664 34 Kuřim

Zpracovatel: Ing. arch. Barbora Jenčková
.monoblok
Jugoslávská 75a
613 00 Brno

Datum

zpracování: prosinec 2019

A.1. Urbanistická část

A.1.1 Hlavní cíle řešení

- územně plánovací podklad pro rozhodování v území
- koordinace veřejných a soukromých zájmů zejména z hlediska dostatečné veřejné infrastruktury směřující k vyváženosti environmentálního, sociálního a ekonomického pilíře v rámci jednotlivých funkčních složek
- návrh dopravní obslužnosti a uspořádání prostoru lokality se stanovením etapizace výstavby lokality
- stanovení podmínek pro zástavbu pro bydlení v kvalitním prostředí, umožňující nerušený a bezpečný pobyt.
- návrh dobré prostupnosti území adekvátním veřejným prostranstvím a tím zajištění dosažitelnosti občanského vybavení.
- návrh komplexního řešení struktury zástavby a veřejných prostranství.
- návrh návaznosti zástavby na frekventovanou komunikaci a dosažení požadovaného standardu ploch staveních pozemků i veřejných prostranství dle charakteru sídla
- vytvoření koncepčního dokumentu rozvoje ploch
- návrh uspořádání řešeného území, který zdůrazní veřejný prostor jako kvalitu podmiňující následnou organizaci území,
- územní studie navrhuje, prověřuje a posuzuje stav a potřebu změn v území v závislosti na limitech a koordinuje jeho využití s navazujícím územím. Je kladen důraz na společenskou a rekreační funkci veřejných prostorů, při dodržení zásady minimalizace podmiňujících investic.

A.1.2. Vymezení řešeného území

- Rozsah řešeného území je dán rozsahem zastavitelných ploch ozn. Z35 „Hlavní 1“ a Z36 „Hlavní 2“ dle ÚP Lelekovice. Nachází se Řešená lokalita se nachází v centrální části obce při silnici III/37917, za stávajícím polyfunkčním objektem s prodejnou potravin, lékárnou atd., tedy na parc. p.č.758/1, 762/4, 758/6, 758/2 (část), 758/7 a 762/1 (část) – vše k.ú. Lelekovice.

Dle ÚP Lelekovice jsou plochy řešeného území vymezeny jako zastavitelné plochy.

Celková plocha lokality je 1,04 ha - nachází se mimo zastavěného území.

A.1.3. Podklady

- Územně analytické podklady ORP Kuřim v rozsahu řešeného území a jeho okolí (MěÚ Kuřim 2016)
- Katastrální mapa (ČÚZK, 2019)
- Fotodokumentace a terénní prohlídka zájmového území
- zaměření území – výškopis, polohopis (Ing. Kytner, 2019)
- Zadání Územní studie Lelekovice, lokality Z35 „Hlavní 1“ a Z36 „Hlavní 2“
- Územní plán Lelekovice (Atelier 90 s.r.o., 2017)

A.1.4. Širší územní vztahy ve vazbě na územní plán

Řešené území je vymezeno územním plánem jako dvě zastavitelné plochy, navazuje bezprostředně na zastavěné území obce.

Stávající stav:

- Orná půda,
- Komunikace – veřejné prostranství navazuje při západním okraji území.

V době zpracování a následného schválení územní studie je její návrh v souladu s platnou ÚPD – tedy ÚP Lelekovice v platném znění, a to:

V ploše občanského vybavení, OM – komerční zařízení malá a střední, označené Z35 navrhuje zástavbu objektem občanské vybavenosti využitelným pro komerční služby a sociální služby (typu domu s pečovatelskou službou a podobně), komunikaci, parkování a zeleň, což je v souladu s ÚPD, která pro danou plochu vymezuje podmínky:

OM – komerční zařízení malá a střední

Hlavní funkční využití:

- stavby a zařízení určené pro komerční občanskou vybavenost (obchody, restaurační zařízení, ubytovací zařízení apod.)

Přípustné funkční využití:

- doplňkové stavby pro hlavní funkční využití a nezbytné zpevněné manipulační plochy
- plochy pro parkovací a odstavná stání
- trasy a zařízení technické infrastruktury Z 35 - místí komunikace, chodník pro pěší, parkoviště

Nepřípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním a přípustným funkčním využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- při dostavbách nebo rekonstrukcích respektovat stávající charakter staveb a stávající výškovou úroveň zástavby
- v návrhových plochách se výšková hladina zástavby stanovuje na dvě nadzemní podlaží s podkrovím.
- zajištění likvidace a neškodného odvedení všech odpadních vod, splaškových i dešťových. V co největší míře budou navržena opatření, která budou eliminovat negativní ovlivnění odtokových poměrů a zachovají vsak povrchové vody do půdy
- zajistit parkování a odstavování vozidel vč. příjezdné komunikace v rámci plochy občanské vybavenosti; parkování bude navrhováno pro automobilizaci 1: 2,5
- zajistit chodníky pro pěší

V ploše smíšené obytné, SV - Plochy smíšené obytné - venkovské, označené Z36

vymezuje 5 pozemků pro rodinné domy, komunikaci, parkování a chodníky, zeleň, což je v souladu s ÚPD, která pro danou plochu vymezuje podmínky:

SV - Plochy smíšené obytné - venkovské

Hlavní funkční využití:

- bydlení
- občanské vybavení sloužící obyvatelům obce
- výrobní a nevýrobní služby bez negativních vlivů na související plochy bydlení

Přípustné funkční využití:

- doplňkové stavby pro hlavní funkční využití a nezbytné zpevněné manipulační plochy
- plochy pro parkovací a odstavná stání

- veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně
- trasy a zařízení technické infrastruktury
- Z 2,3,4,5,7,9,10,11,12,14,15, - parkování 1 : 2,5
- Z 17 - místní komunikace funkční skupiny C a nebo D1, obratiště, chodníky pro pěší, parkoviště
- Z 19,20,21,22,25,29,30,31,32,33,34 - parkování 1 : 2,5
- Z 36 - místní komunikace funkční skupiny C a nebo D1, obratiště, chodníky pro pěší, parkoviště

Nepřípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním a přípustným funkčním využitím
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity stanovené v souvisejících právních předpisech (vyloučení negativních účinků musí být prokázáno v rámci územního řízení)

Podmínky prostorového uspořádání:

- ve stávajících plochách smíšených obytných, dostavbách nebo rekonstrukcích respektovat souvislosti s okolní zástavbou. Maximální výšková hladina zástavby jsou dvě nadzemní podlaží s podkrovím
- v návrhových plochách smíšených obytných se výšková hladina zástavby stanovuje na dvě nadzemní podlaží s podkrovím a pro halové stavby jedno nadzemní podlaží
- v plochách smíšených obytných s indexem * je možné vzhledem k charakteru terénu uvažovat s úrovní IPP v úrovni komunikace. Další dvě nadzemní podlaží jsou přípustná, pokud budou mít samostatný základ na rostlém terénu
- zajistit likvidaci a neškodné odvedení všech odpadních vod, splaškových i dešťových. V co největší míře budou navržena opatření, která budou eliminovat negativní ovlivnění odtokových poměrů a zachovají vsak povrchové vody do půdy. U ploch řešených ÚS bude řešeno v rámci této územní studie.
- zajistit parkování a odstavování vozidel v rámci plochy bydlení; parkování bude navrhováno pro automobilizaci 1:2,5.
- ve stávajících plochách smíšených obytných lze za dodržení ostatních podmínek stavět za předpokladu, že nejbližší bod stavby nebude dále než 50m a nejzazší bod stavby nebude dále než 65 m od hranice veřejné komunikace. Doplňkové stavby jako jsou altány, bazény, pískoviště a pod. jsou přípustné

Návrh je v souladu s ÚPD, protože tato stanoví v podmínkách ploch OM občanské vybavení jako hlavní využití, v podmínkách SV bydlení jako hlavní využití.

A.1.5. Charakteristika a problémová analýza řešeného území

Řešené území zahrnuje zejména pozemky polnosti, navazujících bezprostředně na zastavěné území v centrální části obce Lelekovice na nábřeží Ponávky.

Plochy Z35 a Z36 tak, jak jsou vymezené v ÚP Lelekovice, mají svou velikostí dostatečnou kapacitu pro umístění pozemků pro bydlení, pozemku občanského vybavení a řešení dopravní obsluhy území.

Každá z ploch Z35, Z36 byla v ÚP Lelekovice vymezena samostatně (z důvodu odlišného funkčního využití). Z hlediska aktuální využitelnosti, polohy lokality k centru obce a organizaci dopravní obsluhy v území i navazujícím okolí je celé území řešeno jako celek a určeno pro funkce vymezené Územním plánem Lelekovice.

Byly pojmenovány problémy v území, na které řešení ÚS Hlavní následně reaguje

1 susedství silnice III. třídy - dostatečný odstup zástavby od komunikace

Rozvojová plocha Z36 přímo navazuje na prostor průjezdného úseku silnice III/37917. Vzhledem k poloze území bude třeba zvolit vhodný odstup zástavby od komunikace tak, aby se tím formovala linie zástavby podél příjezdové komunikace, současně tak, aby byl co nejvíce omezen vliv hlukové zátěže z dopravy na zástavbu.

2 urbanistická struktura okolního území

Řešené území se nachází v jádrové oblasti obce, kde je starší zástavba formována kompaktně – vytváří souvisle zapojené řady domů podél ulic, novější výstavba je řešena převážně jako samostatně stojící. V susedství řešeného území se nachází výrazná solitérní stavba občanského vybavení.

3 řešení napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu - dořešení vnitřního komunikačního systému

Mimo silnici III. třídy sousedí s řešeným územím veřejná dopravní komunikace na západním okraji území, napojená křižovatkou s III/37917 na komunikační síť, v prostranství komunikace jsou uloženy sítě technické infrastruktury. Dopravní obsluha řešeného území je napojitelná z této komunikace tak, aby nebylo potřeba zřizovat nové křižovatky s průjezdnou silnicí nebo nebyl vyvolán zásah do stávajících sjezdů a navazujících pozemků.

4 morfologie území a jeho okolí

Území je v podstatné části téměř rovinaté, pouze část přiléhající k toku je výrazněji svažité a vytváří meze. Za Ponávkou na jižní straně toku se prudce zvedá svah kopce nad ul. Plástky, který zastíňuje část pozemků poblíž toku.

5 trasy inženýrských sítí veřejné technické infrastruktury procházejí po obvodě území, ale kanalizace a plynovod STL protíná území ve směru jihozápad – severovýchod. Je třeba zachovat přístup k sítím jejich umístěním ve veřejném prostranství, další technickou infrastrukturu řešit v souběhu se stávajícími.

A.1.6. Návrh urbanistické koncepce a zásady regulace území **– podklad pro rozhodování v území**

A.1.6.1. Návrh urbanistické koncepce zástavby

- Urbanistická koncepce rozvojového území reaguje na strukturu navazujícího stabilizovaného území.
- Vytváří paralelní ulici s ul. Hlavní, dopravně napojenou z místní komunikace v ul. Na Hrázi. Nová ulice je slepá s obratištěm, pro pěší je propojena s ul. Hlavní podél objektu obchodu a pokračuje dále pěším chodníkem k hřišti.
- Zástavba ulice Hlavní je doplněna jedním stavebním objektem pro bydlení a smíšené využití, jeho poloha respektuje stávající objekt vybavení na sousední pozemku.
- Uliční prostor nově vytvořené ulice jednostranně vymezují tři navržené stavby pro bydlení - rodinné domy a objekt občanského vybavení.
- Jeden rodinný dům je situován jako solitérní objekt na nábřeží Ponávky.

- Výšková hladina nově navržené zástavby se přizpůsobuje okolnímu prostředí (nepřevyší 2 nadzemní podlaží s podkrovím).
- Návrh podrobné urbanistické koncepce navazuje na koncepci ÚP – západní část území – plocha Z36 je věnována smíšenému využití, především bydlení, východní část Z35 občanskému vybavení.
- Je navrhován jeden objem stavby občanského vybavení v ploše Z35 a je koncipován tak, aby se jeho hmota začlenila do prostředí – hloubka objektu se nepředpokládá výrazně odlišná od staveb bydlení, objekt je navržen jako podélná stavba, vytvářející uliční frontu. Je možné zástavbu občanského vybavení případně rozdělit do více navazujících objektů. Poloha stavby v pozemku předpokládá přístup z veřejného prostoru především ze severozápadní strany, obsluhu ze západní strany, jihovýchodní strana je orientována k vodnímu toku a do zeleně.
- Příjezdová komunikace je doplněna chodníky a parkovacími kapacitami. Stávající parkoviště za objektem obchodu je zakomponováno do veřejného prostranství.
- Veřejné prostranství nové ulice je navrženo tak, aby stávající hlavní řady inženýrských sítí zůstaly zpravidla součástí veřejného prostoru – komunikace, chodníků nebo veřejné zeleně.
- Území bezprostředně navazující na vodní tok bude ponecháno pro krajinnou zeleň – břehové porosty.

A.1.6.2. Zásady regulace území - podmínky využití pozemků

Hospodářským zázemím se rozumí v této územní studii:

skladování zahradního nábytku, náradí a techniky pro účely obhospodařování pozemku, pěstování užitkové a okrasné zeleně, chov drobného domácího zvířectva jako hobby a pro vlastní potřeby obyvatel, domácí dílny pro hobby činnost

Podmínky využití všech pozemků:

- Chráněné venkovní prostory a chráněné prostory staveb lze v ploše situovat jen ve vzdálenosti vyhovující parametrům hlukových emisí a vibrací vznikajících silničním provozem.
- Účel využití může být ve všech plochách v konkrétních případech nepřijatelný, jestliže záměr na změnu využití nemá zajištěno odpovídající dopravní napojení a odstavování vozidel

Území studie navrhuje podrobné podmínky využití pozemků:

Bydlení rodinné

(označení v grafické části Sbr)

Hlavní využití:

Bydlení v rodinných domech

Přípustné jsou:

- rodinné domy samostatně stojící
- zpevněné plochy chodníků, teras, dvorků
- parkovací stání a garáže rodinných domků,
- technická infrastruktura, zajišťující obslužnost území
- zeleň zahrad a předzahrádek
- sjezdy na pozemky, chodníky a zpevněné plochy
- související zeleň a zahradní úpravy

- veřejná prostranství

Podmínečně přípustné jsou:

- hospodářské zázemí

podmínka: nesnižující svým provozem a technickým zařízením užívání a kvalitu prostředí staveb ve svém okolí a nesnižující kvalitu prostředí souvisejícího území

- občanské vybavení a služby, jednotlivá zařízení administrativy

podmínka umístění:

umístění v objektech, které slouží převážně k bydlení, jako doplňková funkce v lokalitě

- oplocení

podmínka umístění:

netransparentní pevná část (podezdívka) bude mít maximální výšku do 0,8m nad přilehlým terénem, transparentní (průhledná či průsvitná) část oplocení bude sahat maximálně do výšky 2,0m nad přilehlým terénem

Nepřípustné využití:

- řadové rodinné domy, jiné formy bydlení než rodinné domy,

- výrobní činnosti, skladování a jakákoli činnost, která není slučitelná s bydlením, zejména veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na okolní prostředí překračují nad přípustnou mez limity stanovené v souvisejících právních předpisech (vyloučení negativních účinků prokázat v rámci následných řízení)

- stavby technické infrastruktury typu stožárů telefonních a jiných operátorů

- využití, které je v rozporu s podmínkami využití dle ÚP Lelekovice

Občanské vybavení sociální

(označení v grafické části Oms)

občanské vybavení pro sociální účely

Přípustné jsou:

- občanské vybavení související s potřebami obyvatel obce (např. pečovatelské služby apod.)

- parkování a odstavování osobních vozidel pro uživatele občanského vybavení

- související zeleň a zahradní úpravy

- oplocení - netransparentní pevná část (podezdívka) o max. výšce do 0,8m nad přilehlým terénem, transparentní část oplocení do výšky max.2,0m nad přilehlým terénem

- související dopravní a technická infrastruktura

- chodníky a zpevněné plochy

- veřejná prostranství

Podmínečně přípustné jsou:

- provozovny obchodu a služeb, sloužící pro řešené území, služební byt, vybavení pro jiné komerční účely (pro potřebu dalších obchodních příležitostí a služeb v obci), bez možnosti ubytování

podmínka umístění:

zachování priority občanského vybavení pro sociální účely, provozovny související s obsluhou řešeného území a nenarušující svým provozem a technickým zařízením užívání staveb ve svém okolí a nesnižující kvalitu prostředí souvisejícího území

Nepřípustné jsou:

- nepřípustné jsou stavby, činnosti a zařízení, jejichž negativní účinky na životní prostředí a veřejné zdraví překračují nad přípustnou mez limity stanovené v souvisejících právních předpisech (vyloučení negativních účinků musí být prokázáno v rámci územního řízení)

- ubytování a objekty hromadné rekreace (hotel, penzion, ubytovna a podobně)

- využití, které je v rozporu s podmínkami využití dle ÚP Lelekovice

Veřejná silniční komunikace
(označení v grafické části OSk)

Hlavní využití plochy:

obsluha území dopravní a technickou infrastrukturou

Přípustné jsou:

Veřejná prostranství :

- dopravní komunikace pro obsluhu území (místní komunikace, zklidněná komunikace)
- související zeleň a zahradní úpravy
- technická infrastruktura
- drobné objekty informačního systému, dopravního značení, urbánní mobiliář (např. posezení, odpadní nádoby a přístřešky na ně)

Nepřípustné jsou:

- stavby, objekty a činnosti znemožňující řádnou funkci ploch - znemožňující plynulou dopravní obsluhu, obsluhu a přístupnost veřejné technické a dopravní infrastruktury, nepřípustné jsou stavby, činnosti a zařízení, jejichž negativní účinky na životní prostředí a veřejné zdraví překračují nad přípustnou mez limity stanovené v souvisejících právních předpisech (vyloučení negativních účinku musí být prokázáno v rámci územního řízení)
- využití, které je v rozporu s podmínkami využití dle ÚP Lelekovice

Veřejná prostranství ostatní
(označení v grafické části OSp)

Hlavní využití plochy:

Chodníky a pěší cesty, doprava v klidu a zeleň

Přípustné jsou:

Veřejná prostranství :

- související zeleň a zahradní úpravy
- technická infrastruktura
- drobné objekty informačního systému, dopravního značení, urbánní mobiliář (např. posezení, odpadní nádoby a přístřešky na ně)
- účelová dopravní obsluha
- rozšíření plochy dopravní komunikace pro obsluhu území v přímé návaznosti veřejné silniční komunikace

Nepřípustné jsou:

- stavby, objekty a činnosti znemožňující řádnou funkci ploch - znemožňující plynulou dopravní obsluhu, obsluhu a přístupnost veřejné technické a dopravní infrastruktury, nepřípustné jsou stavby, činnosti a zařízení, jejichž negativní účinky na životní prostředí a veřejné zdraví překračují nad přípustnou mez limity stanovené v souvisejících právních předpisech (vyloučení negativních účinku musí být prokázáno v rámci územního řízení)
- využití, které je v rozporu s podmínkami využití dle ÚP Lelekovice

Veřejná prostranství - veřejná zeleň
(označení v grafické části Ozv)

Hlavní využití plochy:

veřejná zeleň a každodenní rekreace

Přípustné jsou:

Veřejná prostranství :

- parky, aleje, veřejná dětská a rekreační hřiště
- chodníky a zpevněné plochy
- související zeleň a zahradní úpravy
- související dopravní a technická infrastruktura

- objekty drobné architektury budované ve veřejném zájmu (např. zázemí rekreačních zařízení), urbánní mobiliář (např. posezení, odpadní nádoby a přístřešky na ně)

Podmínečně přípustné jsou:

- oplocení

podmínka umístění:

- pro zajištění nutných bezpečnostních a hygienických parametrů příslušných veřejných prostranství

Nepřípustné jsou:

- jiné nadzemní stavby a objekty - nepřípustné jsou stavby, činnosti a zařízení, jejichž negativní účinky na životní prostředí a veřejné zdraví překračují nad přípustnou mez limity stanovené v souvisejících právních předpisech (vyloučení negativních účinku musí být prokázáno v rámci územního řízení)

- využití, které je v rozporu s podmínkami využití dle ÚP Lelekovice

Zeleň přírodního charakteru

(označení v grafické části OSz)

Hlavní využití plochy:

krajinná zeleň

Přípustné jsou:

Veřejná prostranství :

- zeleň a zahradní úpravy

- související dopravní a technická infrastruktura

Nepřípustné jsou:

- nadzemní stavby a objekty - nepřípustné jsou stavby, činnosti a zařízení, jejichž negativní účinky na životní prostředí a veřejné zdraví překračují nad přípustnou mez limity stanovené v souvisejících právních předpisech (vyloučení negativních účinku musí být prokázáno v rámci územního řízení)

- využití, které je v rozporu s podmínkami využití dle ÚP Lelekovice

Účelová komunikace a sjezd

(označení v grafické části Sbk)

Hlavní využití plochy:

- dopravní obsluha soukromých pozemků

Přípustné využití:

- účelová komunikace a sjezd

- technická infrastruktura

- drobné objekty informačního systému, dopravního značení

Nepřípustné využití:

- využití, které se neslučuje s využitím ploch pro komunikace

A.1.6.3. Zásady regulace území - etapizace

I. etapa výstavby - vybudování místní komunikace pro obsluhu řešeného území, vybudování veřejné technické infrastruktury pro obsluhu řešeného území,

II. etapa výstavby - výstavba 5 rodinných domů včetně napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.

III. etapa výstavby - výstavba objektu občanského vybavení podél nově budované ulice včetně napojení na veřejnou infrastrukturu, veřejná zeleň, vybudování pěších propojení do navazujícího území

Návaznost etap

Postupná výstavba: I. etapa, II. etapa, III. etapa, je možné sloučení dvou i tří etap.

Etapy lze dále rozdělit, ale realizace přístupu na pozemek veřejnou dopravní infrastrukturou i zajištění napojení na veřejnou technickou infrastrukturu musí předcházet výstavbě objektů bydlení nebo občanského vybavení.

Posouzení vlivu jednotlivých etap

Etapy jsou navrženy tak, aby zástavba řešené lokality nemohla mít negativní vliv na veřejnou vybavenost obce – výstavba v lokalitě je podmíněna zajištěním napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.

A.1.6.4. Zásady regulace území - parcelace

Parcelace území je navržena nově, protože stávající parcelní členění neodpovídá požadovanému členění území.

Je navržena parcelace území:

- pozemky celkem 5 rodinných domů (pozemek č. 1 až 5)
- pozemek pro stavbu občanského vybavení (pozemek č. 6)
- pozemek pro veřejné prostranství, zahrnující z ulici s komunikací, chodníky, prostor pro parkování a odstavování vozidel, veřejnou zeleň apod. (pozemek č.7, č.8)
- pozemek pro veřejnou zeleň (pozemek č. 9)

Do řešeného území zasahuje ještě pozemek parkoviště za objektem obchodu, který je v původním rozsahu beze změny.

Parametry pozemku pro umístění rodinného domu:

- plošná výměra minimálně 500m²
- přímé napojení dopravní a technické infrastruktury z veřejného prostranství

V ploše Z36 není navrženo umístit dům s více bytovými jednotkami.

Pozemky veřejných prostranství jsou vymezeny invariantně (nelze měnit polohu jejich hranic) a to tak, aby odpovídaly požadavkům na vymezení veřejných prostranství zpřístupňujících pozemky bydlení a odpovídaly možnostem území (napojení na dopravní infrastrukturu obce, podmínky územního plánu) a v souladu s § 22 odst.2 vyhl. č.500/2006 Sb. je nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu 8 m, pozemek bytového domu 12m.

Pozemky bydlení lze vzájemně polohově upravit, (lze měnit polohu jejich hranic), sloučit je nebo rozdělit, to vše za podmínky, že změna nevyvolá změnu charakteru zástavby (ulice tvořená rodinnými domy takových prostorových parametrů, které budou vytvářet harmonický celek se zástavbou obce jako celku) a za podmínky, že budou pozemky staveb splňovat parametry požadované v ÚP Lelekovice

Minimální podíl ploch schopných vsakování dešťových vod ze stavebního pozemku se řídí platnou legislativou (§ 21 vyhl.501/2006 Sb.)

Na jednom pozemku (ozn. č.1 až 5), navrženém touto územní studií, určeném pro bydlení, bude stát maximálně jeden rodinný dům.

A.1.6.5. Zásady regulace území – prostorová regulace, intenzita využití území

Územní studie navrhuje:

- 1) **Charakter zástavby** : volná – samostatně stojící objekty
- 2) **Objem a forma zástavby bydlení**: samostatně stojící objekty bydlení, kompaktnost stavby je určena umístěním objektu pouze v navržené zastavitelné části pozemku

Objem a forma zástavby občanského vybavení: objekt podélného půdorysu situovaný souhlasně s průběhem nově navržené ulice nebo z několika souvisejících navazujících objemů, spoluvytvářející prostor ulice

3) **Polohové umístění staveb:**

Jsou navrženy regulace polohy zástavby ve výkresu B.2:

- Pro umístění staveb v pozemku je určena pouze část pozemku vymezená v grafické části jako „zastavitelná část pozemku“.
- **stavební čára** (uliční čára) - je poloha objektů rodinného domu (jakožto hlavní stavby na pozemku) vzhledem k prostoru ulice (vymezení polohy uliční fasády stavby)
Před stavební čarou může být umístěno oplocení, objekty na inženýrských sítích (přípojkách), přístřešky pro odpadové nádoby, odstavná a parkovací stání, zpevněné plochy
- **stavební hranice ve 2.n.p.** navrhuje maximální polohu stavby vůči prostoru ulice v dalších nadzemních podlažích (umožňuje např. vytvoření arkýře a předstupujících konstrukcí střechy)

3) **Výška zástavby, způsob zastřešení, výškové umístění staveb:**

Výška zástavby rodinných domů:

maximální možná výška zástavby je 1 nadzemní podlaží + obytné podkroví nebo 2 nadzemní podlaží bez obytného podkroví

Výška zástavby občanského vybavení:

maximální možná výška zástavby je 2 nadzemní podlaží + obytné podkroví nebo ustupující podlaží.

- nadzemní podlaží je takové podlaží, které má úroveň podlaží nebo převažující část výše nebo rovno 800mm pod nejvyšší úrovní přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 5m po obvodu domu
- podkroví je přístupný účelově využitý prostor domu nad posledním nadzemním podlažím, vymezený konstrukcí krovu šikmé střechy a dalšími stavebními konstrukcemi, ustupující podlaží nebo obytné podkroví zaujímá méně než 75% plochy plného podlaží (započítatelná plocha podkroví - užitná plocha se světlou výškou nad 1,3m)
- v řešeném území lze pro případné vyrovnání terénu realizovat opěrné stěny do výšky max. 1m nad úroveň stávajícího terénu – zejména v případě řešení zástavby na pozemku ozn.č.5

- 4) Z hlediska způsobu zastřešení územní studie navrhuje:

- pro všechny stavby rodinných domů platí, že budou zastřešeny sedlovou střechou s převládajícím směrem hřebene zastřešení rovnoběžným se směrem přílehlé ulice nebo střechami plochými.

- pro všechny stavby rodinných domů platí, že úroveň římsy zastřešení vzhledem k ulici v oblastech bude 2,8m až 3,6m nad úrovní vstupu pro jednopodlažní objekty, 6m až 7m nad úrovní vstupu v případě dvoupodlažní zástavby,

- výšková úroveň římsy nebo atiky objektu nepřevyší atiku objektu občanského vybavení na parc.č. 757/1.

- pro všechny stavby rodinných domů platí, že sklon převládajícího zastřešení (při zastřešení šikmou střechou) bude v rozmezí **25 až 45** stupňů

5) doplňkové stavby na pozemku - stavby pro zahrádkářské činnosti, uskladnění náradí a chovatelství mohou mít pouze jedno nadzemní podlaží o zastavěné ploše do 16 m², max. 5 m výšky, nebudou podsklepeny

6) Obecně platí pro výstavbu, že **začlenění objektů, jejich hmotová struktura a celkový výraz musí respektovat okolní charakter zástavby nebo jej harmonicky doplňovat.**

7) Případná výstavba vyšších nadzemních staveb technického charakteru (zejména komínů, stožárů elektrického vedení o napětí 22 a více kV, stanic mobilních operátorů) nesmí vytvářet nevhodné výškové dominanty narušující krajinu.

V řešeném území lze umisťovat jen stavby, které negativně neovlivní zájmy vojenského letectva a obrany státu

8) Intenzita využití území

Maximální zastavitelnost pozemků pro bydlení rodinné je 35% , což znamená, že jeden pozemek pro bydlení, navržený touto územní studií, může být zastavěn stavbami umístěvanými v rámci podmínek stanovených v odstavci A.1.6.2. maximálně do výše 35% své výměry, což se nevztahuje na zpevněné plochy chodníků, předjezdů apod. Do zastavěné plochy stavebního pozemku se započítává svislý průmět vnějšího obrysu všech nadzemních staveb a konstrukcí. Minimální podíl ploch schopných vsakování dešťových vod ze stavebního pozemku územní studie navrhuje 50%, což značí že součet ploch svislého průmětu vnějšího obrysu všech nadzemních staveb a konstrukcí a ploch zpevněných (neschopných nasákat vodu) je **50%**.

9) Jsou navrženy **polohy hlavních vjezdů a vstupů na pozemky** ve výkresu č. B.2., B.4.

10) objekty prvků připojení a měření technické infrastruktury budou součástí hlavní stavby v případě objektu občanského vybavení a budou součástí pevné části oplocení u pozemků rodinného bydlení, budou řešeny tak , aby se začlenily do fasády stavby nebo pevných částí oplocení

A.1.6.6. Dopravní řešení

Obsluha veřejnou dopravní infrastrukturou

bude zajištěna prostřednictvím veřejných prostranství zajišťujících obsluhu území, kde budou umístěny : komunikace , parkovací stání, zeleň v dopravním prostoru, samostatné chodníky. Komunikace je v grafické části označena **OSk - veřejná silniční komunikace**, ostatní plochy veřejného prostranství jsou v grafické části označeny **OSp – veřejná prostranství ostatní**. Postup výstavby staveb dopravní infrastruktury bude koordinován tak, aby umožnil umístění veřejné technické infrastruktury a přípojek staveb.

Jsou navrženy pozemky pro veřejná prostranství zajišťující obsluhu území – pozemek č.7 a pozemek č.8 v rámci I. etapy výstavby.

Napojení na silnici III/37917

Je zajištěno prostřednictvím stávající místní komunikace v ul. Na Hrázi. Komunikace je již nyní napojena na silnici přes stykovou křižovatku. Komunikace je dvoupruhová obousměrná. Je navrženo vytvoření nové stykové křižovatky ve vzdálenosti 42m od napojení na silnici III/37917. Poloha napojení je volena tak, aby křižovatka byla přehledná, s dostatečnými rozhledovými poměry a využívala současně polohu koridoru stávajících inženýrských sítí (které je třeba ponechat ve veřejně přístupném prostoru).

Dopravní obsluha v území

- je navržena obousměrnou komunikací šíře 5,5m, slepou, končenou obratištěm. Komunikace obsluhuje rodinné domy a stavbu občanského vybavení.
- Komunikace je umístěna ve veřejném prostranství dosahující šíře až 14m, protože jsou ve veřejném prostranství ponechány stávající veřejné sítě technické infrastruktury, prostranství je využito mimo komunikaci pro chodníky a parkování vozidel.
- Z nové komunikace jsou řešeny sjezdy na pozemky rodinných domů vyjma pozemku č. 2 a 5, které jsou napojeny přímo z komunikace ul. Na Hrázi, prostřednictvím sjezdu či sdruženého sjezdu na pozemku v ploše Sbk - účelová komunikace a sjezd.
- Před pozemkem občanského vybavení je navrženo odbočka komunikace, která umožní příjezd k objektu občanského vybavení ze strany vodního toku. současně odbočka tvoří obratiště tvaru T pro obracení vozidel včetně vozidel IZS.
- Komunikace je navržena tak, aby umožnila obsluhu území i pro vozidla svozu odpadu a vozidla HZS a dalších složek IZS.
- Poloměry oblouků v křižovatkách **řešit** pro skupinu vozidel 2, tedy pro vozidlo pro odvoz odpadu
- Zvolený systém dopravní obsluhy byl navržen zejména z důvodu optimální obsluhy řešeného území a optimální možnosti rozvržení pozemků v něm. Systém je jednoduchý a přehledný.
- Místní komunikace jsou navrženy ve funkční skupině C nebo D1
- Vnitřní komunikační systém lokality tvoří 1 nová slepá ulice.
- Komunikace je navržena jako obousměrná.
- Šíře dopravního prostoru komunikace musí být vždy minimálně 3,5m,
- Komunikace budou doprovázeny parkovacími stáními ve veřejném prostoru a pásy zeleně
- Polohu komunikací a parkovišť lze v rámci následné PD upravovat v rámci navrženého veřejného prostranství ostatního. V následné PD lze navýšit počet parkovacích stání.
- Navržená celková minimální kapacita parkovacích stání ve veřejném prostoru vychází z potřeby obytného okrsku, parkování automobilů vlastníků RD je navrženo na vlastních

pozemcích jednotlivých RD, a to v počtu parkovacích stání pro účel využití pozemku a užívání staveb na něm umístěných v rozsahu požadavků příslušné české technické normy pro navrhování místních komunikací

Výškové řešení

Vedení nivelet přizpůsobit v dalším stupni dokumentace konfiguraci stávajícího terénu a s ohledem na budoucí osazení staveb. Sklonové poměry území umožní řešení všech komunikací tak, aby byly do dodrženy podmínky bezbariérového pohybu na veřejných prostranstvích pro osoby s omezenou schopností pohybu a orientace (např. vodící linie, podélné sklony <8.33%, příčné sklony 2,00%).

Pěší provoz v území

Řešené území je prostupné pro pěší podél navržené komunikace po chodníku, který dále pokračuje až k hřišti a odtud na ulici K Hasičce a tím vytváří paralelní pěší cestu k ul. Hlavní. Kolmo na teno směr je veden pěší chodník podél objektu obchodu spojující novou ulici s ul. hlavní v uzlovém bodě území.

Řešení veřejných prostranství zabezpečuje minimálně jedno bezpečné a kapacitní řešení komunikací.

Doprava v klidu

Výpočet potřeby parkovacích stání - celkově Výpočet dle platné ČSN 73 6110

Druh stavby	Účelová jednotka	Množství	Počet úč. jednotek na 1 stání	P _o	O _o
Byty nad 100m ² (rodinné domy)	5	63	0,5	-	10,0
Sociální péče (předběžný odhad)	lůžko	60	5	-	12,0
Sociální péče, obč. vybavení	personál	20	3	7	
Obytné okrsky	obyvatel	1790	20	4	-

11,0 22,0

$$N = O_o * k_a + P_o * k_a * k_p$$

$$N = 27 * 1,0 + 11 * 1,0 * 1$$

součinitel vlivu stupně automobilizace k_a (při 1:2,5)

1,00

součinitel redukce počtu stání k_p

1,00

suma odstavných stání O_o

22,0

suma parkovacích stání P_o

11,0

Celkový počet stání N

33

Z toho vyhrazeno TP

2

V území je navrženo:	V parkovacích stáních v uličním prostoru :	5 míst (1 pro TP)
	Na pozemku obč.vybavení	18 míst (2 pro TP)
	Na pozemcích rodinných domů	10 míst
Celkem		33 míst

Vyhláška č. 398/2009 Sb. v §4 odst. 2 uvádí, že je třeba z celkového počtu stání 33 pro vozidla přepravující osoby těžce pohybově postižené vyhradit min 2 vyhrazená stání.

Závěr:

Celkem má obytný okrsek dle výpočtu potřebu zajištění 33 parkovacích míst, z toho 2 pro imobilní.

Podmínky pro umíst'ování dopravní infrastruktury

- silniční doprava v lokalitě bude realizována v místních komunikacích
- místní komunikace v lokalitě bude napojena z ulice Na Hrázi ou prostřednictvím stávající komunikační větve při západním okraji napojeny na silnici – III/37917. V křižovatce budou dodrženy rozhledové poměry.
- v řešeném území budou vytvořena odstavná parkovací místa dle kapacity objektů na vlastních pozemcích staveb rodinných domů a občanského vybavení dle normových hodnot
- garáže a parkoviště aut budou v plochách umíst'ovány v parametrech ČSN 736056
- při návrhu křižovatek a napojení lokality budou minimalizovány negativní vlivy na stávající zástavbu
- podmínkou pro umíst'ování komunikací v území je umístění a křížení místních komunikací a jejich napojení na silnici III. třídy v parametrech ČSN 73 6101, ČSN 736102 a ČSN 736110.
- Z hlediska návrhu dopravní infrastruktury bude dále postupováno dle zákona o pozemních komunikacích a vyhlášky č. 104/1997 Sb. kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích, v platném znění.
- Pro uliční prostor (mezi stavbami vystupujícími nad terén - týká se i oplocení pozemků) u nových komunikací s obousměrným provozem zpřístupňujících pozemky rodinných domů je třeba podle ČSN 73 6110, TP 103 a § 22 vyhlášky č.501/2006 Sb. dodržet šířku min. 8 m.
- Musí být dodržena vyhl. č. 398/2009 Sb. o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb, ve znění pozdějších předpisů (vodící a naváděcí linie, bezbariérovost, parkovací místo pro zdravotně postižené osoby atd.).
- Průjezdny prostor navržené obousměrné komunikace bude 5,50 m.
- Odstup pevných překážek (plot, skříňky inž. sítí, sloupy veřejného osvětlení, dopravní značky apod.) od průjezdného prostoru komunikací musí být nejméně 0,5 m.

A.1.6.7. Technická infrastruktura

Odkanalizování území a odvodnění

Lokalita bude odkanalizována oddílnou kanalizací.

Splašková kanalizace bude vedena ve veřejném dopravním koridoru. Odkanalizování splaškových vod je navrženo na ČOV prostřednictvím veřejných kanalizačních řadů ve veřejných prostranstvích navržené ulice.

V souladu s podmínkami stanovenými územním plánem mohou být objekty bydlení a objekty s bydlením spojené realizovány po zajištění napojení inženýrských sítí a napojení na veřejnou kanalizaci a ČOV.

Dešťové vody z pozemků rodinných domů budou řešeny akumulací a zasakováním přímo na těchto pozemcích. Územím prochází řady stávající dešťové kanalizace odvodňující navazující území, tyto je navrženo ponechat ve veřejném prostranství a částech pozemků věnovaných zeleni, případně lze řešit přeložku těchto řadů

Odvodnění veřejných prostranství a komunikací bude v maximální možné míře realizováno prostřednictvím zelených pásů a zatravněných vsakovacích průlehů.

Možnost vsakování musí být prověřena před přípravou následných stupňů PD ověřením hydrogeologie území, vsakovací zkouškou.

Územní studie postup pro odvádění dešťových vod ze stavebních pozemků nezpřesňuje nad rámec ÚP, vymezení stavebního pozemku územní studií umožňuje dodržení požadavků prováděcího předpisu v dokumentaci pro umístění stavby.

ÚS navrhuje nakládání s dešťovými vodami jedním ze způsobů uvedených v § 20 odst.5 vyhl 501.

V následném stupni PD bude v návrzích konkrétních staveb zajištěn požadavek:

- minimalizovat podíl nepropustných zpevněných ploch,
- využít polopropustných materiálů pro zpevněné plochy,
- využívat srážkové vody k provozu nemovitostí.

Zásobování vodou

Lokalita bude napojena na vodovodní řad obce. Do nové lokality bude prodloužen veřejný vodovod, zejména z ulice na Hrázi a veřejný řad bude dle možnosti zokruhován i s řadem v ul. Hlavní.

Vodovod bude umístěn ve veřejné komunikaci v souběhu se splaškovou kanalizací.

Objekty rodinných domů a obč. vybavení budou napojeny přípojkami na nové řady v ulici v souladu s podmínkami stanovenými ÚP, objekty mohou být realizovány až po zajištění napojení inženýrských sítí.

Nové vodovodní řady budou realizovány rozebíratelným povrchem.

V souladu s ustanovením § 2 odst. 1 písm. b) vyhlášky č. 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška č. 23/2008 Sb.“), musí být vnější zdroje požární vody (nový vodovod) navrženy dle čl. 5 ČSN 73 0873, požární bezpečnost staveb – zásobování požární vodou, tj. pro rodinné domy nad 200 m² zastavěné plochy musí být nejmenší dimenze potrubí DN 100 s odběrem 6l/s při tlaku min. 0,2 MPa.

Zásobování plynem

Lokalita je plynofikována STL plynovodem vedeným ve veřejném dopravním koridoru, procházejícím územím. Konkrétní podmínky napojení budou stanoveny v následném řízení.

Zásobování elektrinou - síť NN

Lokalita bude napojena na rozvodnou energetickou síť. Dle možnosti rozvodné soustavy bude využito napojení na NN rozvody z okolních ulic – kabelové vedení bud uloženo ve veřejném dopravním koridoru, podél západní strany stávající komunikace.

Celková kapacita rozvoje území zahrnuje 5 rodinných domů a objekt občanského vybavení pro sociální služby.

Rozvodné kabely budou uloženy ve veřejných prostranstvích zejména v pásech zeleně.

Podmínky pro umístování technické infrastruktury

- trasy technické infrastruktury budou umístovány zejména na přístupných neoplocených pozemcích či podél komunikací
- likvidace dešťových vod bude řešena zejména akumulací a zasakováním přímo na těchto pozemcích
- vodovodní řady budou uloženy pod rozebíratelným povrchem
- bude zajištěno řádné odvodnění komunikací a ostatních zpevněných ploch, dešťové vody ze zpevněných ploch u RD a dešťové vody ze střech okolních objektů nebudou svedeny na komunikaci

A.1.6.8. Ostatní veřejná infrastruktura

Veřejná prostranství

Lokalita řešená územní studií nedosahuje rozlohy 2ha, není tedy potřebné zřídit v rámci území veřejné prostranství ve smyslu §7 vyhl. č. 501/2006 Sb.

Celé nově budované rezidenční oblast v Syrovicích na jeho východním okraji má dostatečné veřejné prostranství v docházkové vzdálenosti od ploch s obytnou funkcí – na pozemku parc.č. 226/39, kde je budováno obecní veřejné hřiště. Další plochy veřejných prostranství ve smyslu §7 vyhl. č. 501/2006 Sb. se nacházejí přirozeně v centrální části obce, což je vzhledem k velikosti sídla přirozené. Není účelné vzhledem k velikosti lokality budovat další prostranství samostatně uvnitř plochy.

Občanské vybavení pro školství

V území může dojít k nárůstu obyvatel až o cca 20 (4 obyv./RD).

Z celkového počtu obyvatel mohou až cca 13,6% tvořit děti ve školním věku a 4 % děti v předškolním věku.

Potřeba zajištění kapacity předškolního vzdělávání: Pro 20 obyvatel 4% - tj. $20 \times 0,04 = 0,8$ zaokr. 1 místo. V obci se nachází mateřská škola, která může při navýšení kapacity pokrýt i potřebné 1 místo pro děti předškolního věku. Není účelné zřizovat zařízení předškolního vzdělávání v rámci území řešeného touto územní studií.

Potřeba zajištění kapacit základního školství: Pro 20 obyvatel 13,6% - tj. $20 \times 0,136 = 2,72$ zaokr. 3 místa. V obci se nachází přímo na protější straně ul. Hlavní základní škola, která může při navýšení kapacity pokrýt i potřebná 3 místa pro děti školního věku. Není účelné zřizovat školní vzdělávání v rámci území řešeného touto územní studií.

Jelikož je ale úkolem územního plánování dle § 19 odst. 1 písm. c) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání a občanská vybavení pro vzdělávání jsou dle § 2 stavebního zákona součástí veřejné infrastruktury, je nutné dostatečnou kapacitu tohoto zařízení zajistit. Jak bylo výše prokázáno, není účelné budování takovýchto zařízení v rámci řešené plochy. Proto je nutné posílit kapacitu stávajícího zařízení

v obci v případě, že nová zástavba generuje potřebu obsluhy území touto infrastrukturou nad její stávající limity.

Ostatní funkce občanského vybavení

jsou zajišťovány dojížděnkou do spádových sídel – zdravotnická péče, vyšší školství, sociální péče.

Odpadové hospodářství

Odkládání směsného komunálního odpadu u rodinných domů bude zajištěno v rámci pozemků staveb. Likvidace bude zajištěna svozovou službou dle podmínek obce.

Parametry navržených komunikací umožní pohyb vozidel svozu odpadu.

Sběr materiálově využitelných složek odpadů (sklo, PET, papír) bude řešen s ohledem na docházkové vzdálenosti v rámci veřejných prostranství.

A.1.7. Podmiňující faktory rozvoje území

A.1.7.1. Veřejně prospěšné stavby

Územním plánem Lelekovice nejsou vymezeny žádné veřejně prospěšné stavby ani veřejně prospěšná opatření.

A.1.7.2. Vlastnické vztahy

Řešené území zahrnuje pozemek soukromých osob, ke kterému přiléhají pozemky veřejných prostranství ve vlastnictví obce Lelekovice.

A.1.7.3. Podmiňující investice

Podmínkou zástavby pro bydlení a občanské vybavení je vybudování veřejné dopravní a technické infrastruktury v rozsahu potřebném pro napojení pozemků a výstavby, zajištění příslušného počtu míst pro školní a předškolní vzdělávání v rámci obce – viz výše.

A.1.8. Limity využití území

Využití řešeného území je limitováno:

Technické limity:

Územím prochází stávající rozvody technické infrastruktury:

- kanalizace splašková
- kanalizace dešťová
- STL plynovod

Při západním okraji území ve veřejném prostranství a v okolních ulicích (zejména ul. Hlavní) jsou vedeny rozvody technické infrastruktury:

- kanalizace splašková
- vodovod
- NN rozvody
- NTL, STL plynovod
- kabelové rozvody SEK
- jihovýchodně od území se nachází vysílač GSM
- na všech pozemcích lze umístit jen stavby, které negativně neovlivní zájmy vojenského letectva a obrany státu, protože se celé řešené území nachází v ochranném pásmu radiolokačního zařízení, je tudíž zájmovým územím armády České republiky dle § 175 stavebního zákona č.183/2006 Sb., současně se celé území se nachází v koridoru radioreléových spojů a vojenských zařízení.

Ostatní limity:

- 6m od břehové hrany toku Ponávka zasahuje do řešeného území pásmo údržby vodního toku, které je v rámci vymezení zeleně přírodního charakteru respektováno.
- do řešeného území zasahuje pásmo 50m vzdálenosti od lesa, ten se ale nachází na protilehlé straně toku, a tak možnost ovlivnění řešeného území např. pádem stromu není podstatným limitem
- kopcovitý terén jižně od řešeného území ovlivňuje oslunění pozemků v řešeném území, což je třeba následně řešit při návrhu staveb
- severozápadní část řešeného území sousedí s dopravním prostorem silnice III/37917 a může být ovlivněna hlukovou zátěží z této komunikace, proto stavby s chráněnými prostory budou navrhovány za podmínky realizace účinných protihlukových opatření, které zajistí ochranu chráněného prostoru stavby. Stavby obsahující chráněné prostory budou u ploch dopravní infrastruktury navrženy až na základě hlukového vyhodnocení, které prokáže splnění hygienických limitů hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb, což bude doloženo v navazujících řízeních.

Podmínky ochrany hodnot území se vztahují i na všechny následné stupně PD.

Návrh respektuje limity a ochranné režimy v území.

Trasy a ochranná pásma sítí budou respektována v souladu s platnou legislativou.

Seznam dokumentace:

A. TEXTOVÁ ČÁST

A.0. Identifikační údaje

A.1. Urbanistická část

- A.1.1. Hlavní cíle řešení
- A.1.2. Vymezení řešeného území
- A.1.3. Podklady
- A.1.4. Širší územní vztahy ve vazbě na územní plán
- A.1.5. Charakteristika a problémová analýza řešeného území
- A.1.6. Návrh urbanistické koncepce a zásady regulace území
– podklad pro rozhodování v území
- A.1.7. Podmiňující faktory rozvoje území
- A.1.8. Limity využití území

B. VÝKRESY

- | | | |
|------|-------------------------------------|--------|
| B.1. | Koordinační situace | 1:1000 |
| B.2. | Komplexní urbanistické řešení | 1:500 |
| B.3. | Návrh parcelace | 1:500 |
| B.4. | Dopravní a technická infrastruktura | 1:500 |
| B.5. | Širší vztahy, vztah k ÚPD | 1:5000 |