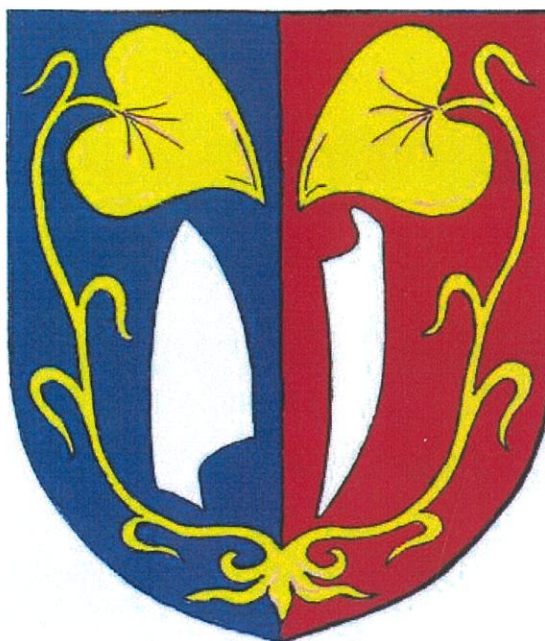




Zodp. projektant:		ing. arch. D. Vaníčková
ing. arch. D. Vaníčková		Aloise Hanuše 182
Dopravní řešení: Ing. R. Michlík		JABLONNÉ NAD ORLICÍ
investor: OBEC SÁZAVA	datum: ČERVENEC 2018	měřítko:
ÚZEMNÍ STUDIE Č.3 SÁZAVA (Lokality Z9/OM, Z10/BI, Z11/BI, Z12/BI a Z20/BI)		A
TEXTOVÁ ČÁST		

Obsah textové části:

	<i>Úvod</i>	<i>3</i>
<i>1.</i>	<i>Vymezení řešeného území a širší vztahy</i>	<i>3</i>
<i>2.</i>	<i>Splnění požadavků vyplývajících z Územního plánu Sázava, z aktualizovaných územně analytických podkladů ORP Lanškroun a ze zadání územní studie</i>	<i>5</i>
<i>3.</i>	<i>Základní urbanistická koncepce</i>	
	<i>3.1 Urbanistické řešení navržené územní studií</i>	<i>7</i>
	<i>3.2 Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb</i>	<i>13</i>
<i>4.</i>	<i>Návrh řešení dopravní infrastruktury</i>	<i>16</i>
<i>5.</i>	<i>Návrh řešení technické infrastruktury</i>	
	<i>5.1 Elektrorozvody</i>	<i>18</i>
	<i>5.2 Vodovod</i>	<i>19</i>
	<i>5.3 Kanalizace</i>	<i>21</i>
	<i>5.4 Zásobování plynem</i>	<i>22</i>
	<i>5.5 Komunikační vedení</i>	<i>23</i>
<i>6.</i>	<i>Proces konzultace územní studie s dotčenými orgány, s vlastníky resp. správci dopravní a technické infrastruktury a s vlastníky pozemků, vyhodnocení obdržených stanovisek, požadavků a připomínek</i>	
<i>Příloha č.1</i>	<i>Kopie vyjádření k územní studii</i>	

ÚVOD

Územní studie řeší prostor v jihozápadní části obce Sázava, území v sousedství správních hranic s městem Lanškroun a obcí Žichlínek.

Požadavek na zpracování územní studie je obsažen v Územním plánu Sázava, který vydalo zastupitelstvo obce Sázava usnesením č. 5/2009 a který nabyl účinnosti dne 20.3.2009. V roce 2017 proběhlo zpracování Změny č. 1 tohoto územního plánu - vydána usnesením zastupitelstva č.32/2017 a nabyla účinnosti dne 14.7.2017. Předmětem této změny byla mimo jiné i úprava rozsahu zastavitelných ploch, které spadají do řešeného území předkládané územní studie.

V územním plánu byla stanovena následující podmínka pro využití rozvojových ploch v jihovýchodní části obce:

„pro předmětnou lokalitu bude zpracována územní studie, která stanoví členění zastavitelné plochy na jednotlivé stavební pozemky a přesný průběh přístupové komunikace k nim resp. přesný průběh veřejné infrastruktury v lokalitě“.

Ke stanovení požadavku vedly zpracovatele územně plánovací dokumentace následující důvody:

- velký rozsah zastavitelných ploch – 9,27 ha
- absence veřejné infrastruktury v daném prostoru
- zájem na vytvoření urbanisticky hodnotné nové obytné skupiny v obci Sázava

Obecní zastupitelstvo se rozhodlo zadat zpracování požadované studie tak, aby podmínka územního plánu byla splněna. Impulsem pro toto zadání bylo získání části pozemků v předmětné lokalitě do vlastnictví obce a velký zájem o bytovou výstavbu v obci Sázava.

Zadání územní studie bylo zpracováno Městským úřadem Lanškroun, odborem stavební úřad, nám. J.M. Marků 12, 563 16 Lanškroun.

Územní studie byla zpracována v následujícím rozsahu:

		měřítko výkresu
A.	TEXTOVÁ ČÁST	
B.	GRAFICKÁ ČÁST	
B.1	Výkres širších vztahů	1 : 5 000
B.2	Katastrální mapa s vlastnickými vztahy	1 : 1 000
B.3	Hlavní výkres	1 : 1 000
B.4	Výkres dopravní infrastruktury	1 : 1 000
B.5	Výkres technické infrastruktury	1 : 1 000

1. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ A ŠIRŠÍ VZTAHY

Do řešeného území územní studie č.3 patří následující zastavitelné plochy vymezené v územně plánovací dokumentaci obce Sázava:

- Z9/OM – Za hřbitovem (0,72 ha)
- Z10/BI – Nad autoservisem I (3,00 ha)
- Z11/BI – U hájovny I (2,01 ha)
- Z12/BI – U hájovny II (1,43 ha)
- Z20/BI – Nad autoservisem II (2,11 ha)

Zastavitelné plochy jsou vymezeny v mírně svažitém terénu v jihovýchodní části obce Sázava. Realizační záměr dojde k rozšíření zastavěného území obce západním směrem, tzn. k přiblížení zástavby městu Lanškroun. Se stavebním propojením obou sídel

v předmětném prostoru však nelze uvažovat vzhledem k tomu, že mezi oběma sídlami je chráněn koridor pro vedení stavby dopravní infrastruktury – přeložky silnice I/43 – Lanškroun – Červená Voda – Králíky – hranice s Polskem.

Řešené území v současné době slouží převážně pro zemědělskou výrobu jako zemědělsky obdělávané plochy. Do okrajových částí zasáhly menší pozemky stabilizovaných ploch bydlení, doplněné plochami soukromé zeleně. Tyto plochy jsou návrhem územní studie respektovány.

Podél východní hranice řešeného území prochází ve směru sever – jih trasa primárního el. vedení 22 kV. Využití předmětného území pro zástavbu bylo navrženo tak, aby tato trasa zůstala zachována a nebylo třeba ji překládat do jiného prostoru.

Identifikace pozemků dotčených územní studií – k.ú. Sázava u Lanškrouna

<i>Parcelní číslo</i>	<i>Kultura</i>	<i>Vlastnictví</i>
4222	Ostatní plocha	Obec Sázava
4152/3	Orná půda	Obec Sázava
4219	Trvalý travní porost	Obec Sázava
4050	Orná půda	Obec Sázava
4052	Orná půda	Obec Sázava
4260	Orná půda	Obec Sázava
4261	Orná půda	Obec Sázava
4050	Orná půda	Obec Sázava
4262	Orná půda	Obec Sázava
4263	Orná půda	Obec Sázava
4221/1	Ostatní plocha	Obec Sázava
4004	Orná	Lux Josef Ing., Luxová Libuše, Sázava č.p. 51
4158	Trvalý travní porost	Hubálek Miroslav, Sázava č.p. 143
4159	Ostatní plocha	Hubálek Miroslav, Sázava č.p. 143
4022	Orná půda	Marešová Emilie, B. Martinů 955, Lanškroun
4035	Orná půda	Šponar Vladislav, Palackého 764, Lanškroun
4156	Orná půda	Urban Bernard, Mgr., Urbanová Miroslava, Sázava č.p. 158
167/10	Orná půda	Urban Bernard, Mgr., Urbanová Miroslava, Sázava č.p. 158
151/4	Trvalý travní porost	Urban Bernard, Mgr., Sázava č.p. 158 Urban Jan, Purkyňova 101, Lanškroun
4207	Trvalý travní porost	Urban Jan, Urbanová Marcela, Purkyňova 101, Lanškroun
4221/2	Ostatní plocha	Urban Jan, Urbanová Marcela, Purkyňova 101, Lanškroun
4152/2	Orná půda	Urban Jan, Urbanová Marcela, Purkyňova 101, Lanškroun
4155	Orná půda	Urban Jan, Urbanová

		Marcela, Purkyňova 101, Lanškroun
4152/1	Orná půda	Urban Jan, Urbanová Marcela, Purkyňova 101, Lanškroun
151/3	Trvalý travní porost	Urban Jan, Urbanová Marcela, Purkyňova 101, Lanškroun
4154	Orná půda	Stannum + metal s.r.o. Lanškroun

2. SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ VYPLÝVAJÍCÍCH Z ÚZEMNÍHO PLÁNU SÁZAVA, Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ ORP LANŠKROUN A ZE ZADÁNÍ STUDIE

Z platného územního plánu Sázava vyplývají pro zájmovou lokalitu tyto závazné regulativy:

PLOCHY BYDLENÍ – BYDLENÍ – MĚSTSKÉHO TYPU

Hlavní využití:

- objekty určené pro bydlení – izolované rodinné domy, dvojdomy, atriové a řadové domy

Přípustné využití :

- oplocené zahrady s funkcí okrasnou a rekreační včetně vodních prvků
- přístupy k jednotlivým stavbám a komunikační plochy kolem těchto staveb, včetně potřebných parkovacích míst
- objekty a liniové stavby sítě technického vybavení, které je potřebné pro funkci daného území
- objekty pro individuální rekreaci pouze ve formě rekreačních domků
- nízkopodlažní bytové domy, pokud splňují podmínky prostorové regulace
- domy s pečovatelskou službou pro seniory a zdravotně postižené, pokud splňují podmínky prostorové regulace
- cyklostezky, cyklotrasy
- hřiště pro rekreační tělesnou výchovu, dětská hřiště
- integrované prostory pro podnikání v oboru nevýrobních služeb, soukromé zdravotnické praxe (praktická, stomatologická, veterinární – pro drobná zvířata)
- zařízení veřejného ubytování do cca 10 osob

Nepřípustné využití:

- výrobní a skladovací objekty
- dálnice a rychlostní silnice
- vysokotlaký plynovod a elektrické vedení velmi vysokého napětí
- objekty pro školství a kulturní zařízení s produkcí obtěžující hlukem
- zařízení veřejného stravování a ubytování nad 10 osob a hostinská činnost

Podmínky prostorové regulace:

- výšková regulace – maximálně dvě nadzemní podlaží resp. nadzemní podlaží a obytné podkrovy
- intenzita využití pozemků - koeficient zastavění – maximálně 25%
- intenzita využití pozemků - koeficient zeleně – minimálně 45%
- minimální velikost parcel – 750 m²

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - OBČANSKÉ VYBAVENÍ - KOMERČNÍ ZAŘÍZENÍ MALÁ A STŘEDNÍ

Hlavní využití :

- stavby pro veřejnou administrativu
- stavby pro obchodní prodej
- stavby pro nevýrobní a opravárenské služby
- stavby pro veřejné stravování a ubytování

Přípustné využití :

- přístupy k jednotlivým stavbám a komunikační plochy kolem těchto staveb, včetně potřebných parkovacích míst
- objekty a liniové stavby sítí technického vybavení, které je potřebné pro funkci daného území
- plochy doprovodné zeleně
- stavby pro ochranu obyvatelstva
- služební byty a byty majitelů provozovaných zařízení
- sportovní haly, integrovaná sportovní zařízení
- cyklostezky a cyklotrasy
- stavby pro bydlení s integrovanou občanskou vybaveností
- samostatné objekty pro skladování
- stavby pro drobnou a řemeslnou výrobu

Podmíněně přípustné využití:

- pro ppč. 708/2 a stp. 108/2 v k.ú. Sázava u Lanškrouna – technické vybavení-nakládání s odpady. Podmínkou je splnění na hranicích dotčené lokality hygienických limitů platných pro školská zařízení, která se nacházejí v sousedství.

Podmínka pro lokalitu Z9/OM:

- v případě umístění služebních bytů a bytů provozovatelů zařízení bude doloženo hlukovou studií nebo měřením hluchnosti z dopravy z navrhované přeložky silnice II/315 splnění limitů pro bydlení v dané lokalitě

Nepřípustné využití:

- objekty živočišné výroby a stavby pro chov drobného hospodářského zvířectva
- dálnice a rychlostní silnice
- vysokotlaký plynovod a elektrické vedení velmi vysokého napětí
- nové samostatné objekty pro bydlení
- nové objekty pro rekreaci

Podmínky prostorové regulace:

- výšková regulace – optimálně dvě nadzemní podlaží resp. nadzemní podlaží a podkroví, v případě vytváření pohledové dominanty bude prověřeno zákresem v dálkových pohledech
- intenzita využití pozemků - koeficient zastavění – maximálně 50%
- intenzita využití pozemků - koeficient zeleně – minimálně 25%
- minimální velikost parcel – 750 m²

Požadavky uvedené v charakteristice ploch s rozdílným způsobem využití jsou v územní studii splněny následovně:

- v územní studii jsou vymežovány pozemky pouze pro stavby, uvedené v hlavním nebo přípustném využití, nejsou vymežovány pozemky pro stavby, uvedené ve využití nepřípustném;

- jsou dodrženy prostorové regulativy, konkrétně minimální velikost parcel, která je u obou ploch s rozdílným způsobem využití 750 m². V územní studii nejsou navrhovány stavební pozemky menší než 750m².

Územní studie splňuje podmínky uvedené pro využití zastavitelných ploch v územním plánu následujícím způsobem:

- vymezuje v zastavitelné ploše jednotlivé stavební pozemky a průběh veřejné infrastruktury;
- je navrhována trasa nové místní komunikace sloužící k zpřístupnění jednotlivých stavebních pozemků v zastavitelných plochách;
- v území je využívána uliční zástavba ve formě izolovaných rodinných domů;
- jsou vymezovány trasy nových inženýrských sítí, potřebných pro realizaci navrhované zástavby;
- je vymezována plocha pro umístění nové transformační stanice v území.

Z aktualizovaných územně analytických podkladů ORP Lanškroun 2016 se zájmových lokalit dotýkají dle zadání zejména následující jevy:

- jev A016 – území s archeologickými nálezy (III. kategorie)
- jev A017 – oblast krajinného rázu a její charakteristika (krajina zemědělská)
- jev A041 – bonitovaná půdně ekologická jednotka (II. třída ochrany)
- jev A042 – hranice biochor
- jev A043 – investice do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti
- jev A047 – vodní útvar povrchových, podzemních vod
- jev A049 – povodí vodního toku, rozvodnice
- jev A050 – záplavové území
- jev A065 – oblast se zhoršenou kvalitou ovzduší
- jev A068 – vodovodní síť včetně ochranného pásma
- jev A073 – nadzemní a podzemní vedení elektrizační soustavy včetně ochranného pásma
- jev A075 – vedení plynovodu včetně ochranného a bezpečnostního pásma
- jev A082 – komunikační vedení včetně ochranného pásma
- jev A113 – ochranné pásmo hřbitova, krematoria
- jev A117 – zastavitelná plocha
- jev A119 – další dostupné informace (omezuující podmínky stanovené Českou republikou - Ministerstvem obrany, Agenturou hospodaření s nemovitým majetkem)

Územní studie ve svém návrhu respektuje výše uvedené jevy. Záplavové území řeky Moravské Sázavy nezasahuje do řešeného území územní studie. Souhlas s odnětím pozemků ze zemědělského půdního fondu (půdy II. třídy ochrany) byl udělen v rámci projednávání platné územně plánovací dokumentace.

3. ZÁKLADNÍ URBANISTICKÁ KONCEPCE, POPŘ. PARCELACE

3.1 URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ NAVRŽENÉ ÚZEMNÍ STUDII

Pro dopravní obsluhu předmětné lokality je navrhováno vybudovat nové dopravní napojení ze silnice II/315 v prostoru mezi hřbitovem a mostem přes Moravskou Sázavu.

Pro zajištění dopravní obsluhy vlastní obytné skupiny je navržena síť obousměrných zklidněných komunikací. Ve východní a jihovýchodní části zástavby je navržena zklidněná komunikace v délce 615 m a šířce 5,0 m. Na konci komunikace, při jihozápadním okraji řešeného území, je navrženo úvratové obratiště. V prostoru pod

hřbitovem z této komunikace vychází další zklidněná komunikace, vedená podél severozápadního okraje řešeného území v délce 420 m a šířce 4,5 m, která se ve střední části území opět napojuje na původní komunikaci.

Komunikace podél východního okraje plochy je vedena v trase stávajícího primárního el. vedení tak, aby toto vedení zasahovalo do veřejného prostoru a bylo dobře dostupné a aby ochranného pásma tohoto vedení co nejméně zasahovala soukromé pozemky určené pro bytovou výstavbu.

Uliční prostor bude vymezen hranicemi přilehlých oplocených parcel. Šířka veřejného uličního prostoru je navržena 8,0 – 12,0 m.

V předmětném území je vymezeno následujících 40 stavebních pozemků:

<i>Číslo stavebního pozemku</i>	<i>Navrhované využití</i>	<i>Výměra (m²)</i>	<i>Poznámka</i>
1	Občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední	2184	- v souladu s charakteristikou této plochy je možné v na předmětném pozemku vedle zařízení občanského vybavení umístit také služební byty a byty majitelů provozovaných zařízení
2	Občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední	1300	- v souladu s charakteristikou této plochy je možné v na předmětném pozemku vedle zařízení občanského vybavení umístit také služební byty a byty majitelů provozovaných zařízení
3	Bydlení – městského typu	1474	
4	Bydlení – městského typu	1059	
5	Bydlení – městského typu	1011	
6	Bydlení – městského typu	1038	
7	Bydlení – městského typu	1103	
8	Bydlení – městského typu	1074	
9	Bydlení – městského typu	1141	
10	Bydlení – městského typu	1092	

11	<i>Bydlení – městského typu</i>	1121	
12	<i>Bydlení – městského typu</i>	1102	
13	<i>Bydlení – městského typu</i>	1099	
14	<i>Bydlení – městského typu</i>	1120	
15	<i>Bydlení – městského typu</i>	1110	
16	<i>Bydlení – městského typu</i>	1221	
17	<i>Bydlení – městského typu</i>	1110	
18	<i>Bydlení – městského typu</i>	1263	
19	<i>Bydlení – městského typu</i>	1011	
20	<i>Bydlení – městského typu</i>	1123	
21	<i>Bydlení – městského typu</i>	1235	
22	<i>Bydlení – městského typu</i>	1288	
23	<i>Bydlení – městského typu</i>	1222	
24	<i>Bydlení – městského typu</i>	1230	
25	<i>Bydlení – městského typu</i>	1165	
26	<i>Bydlení – městského typu</i>	1209	
27	<i>Bydlení – městského typu</i>	1243	
28	<i>Bydlení – městského typu</i>	1231	
29	<i>Bydlení – městského typu</i>	1203	
30	<i>Bydlení – městského typu</i>	1184	
31	<i>Bydlení – městského typu</i>	1151	
32	<i>Bydlení – městského typu</i>	2235	
33	<i>Bydlení – městského typu</i>	2176	
34	<i>Bydlení – městského typu</i>	1580	
35	<i>Bydlení – městského typu</i>	3536	
36	<i>Bydlení – městského typu</i>	3759	
37	<i>Bydlení – městského typu</i>	3179	

38	Bydlení – městského typu	3949	
39	Bydlení – městského typu	3273	
40	Bydlení – městského typu	3472	
	CELKEM:	6 4276 =6,42ha	

Hranice ploch s rozdílným způsobem využití, navržená v grafické části v Hlavním výkrese je závazná, hranice jednotlivých stavebních pozemků je pouze orientační a je přípustné jejich posunutí za předpokladu, že tímto posunutím nevzniknou v území žádné zbytkové plochy, které nebude možné dále využít. Přípustné je také využití dvou stavebních pozemků jedním stavebníkem.

V souladu s §7 vyhlášky 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění, je třeba v územním plánu pro každé dva hektary zastavitelné plochy pro bydlení, rekreaci, občanské vybavení nebo smíšené obytné plochy vymezit související plochu veřejného prostranství o výměře 1000m²; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.

Rozvojové plochy pro bydlení a občanské vybavení dle územně plánovací dokumentace zaujímají rozlohu 9,27 ha. Aby byl splněn požadavek výše uvedené vyhlášky, je potřeba k tomuto území vymezit související plochu veřejného prostranství o minimální výměře 0,46 ha.

V předmětném území jsou vymezeny následující pozemky veřejných prostranství:

Číslo stavebního pozemku	Navrhované využití	Výměra (ha)	Poznámka
a	Veřejná prostranství – veřejná zeleň včetně tělovýchovných a sportovních zařízení	0,08	- záměrem obce je vybudovat v předmětném prostoru dětské hřiště
b	Veřejná prostranství – veřejná zeleň	0,26	
c	Veřejná prostranství – veřejná zeleň	0,26	
d	Veřejná prostranství – veřejná zeleň včetně tělovýchovných a sportovních zařízení	0,11	- navrhována je realizace fitparku – umístění posilovacích přístrojů ve venkovním prostoru
	CELKEM:	0,71	

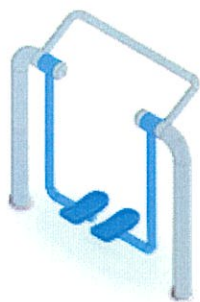
V předmětném území byla pro veřejné prostranství – veřejnou zeleň (včetně tělovýchovných a sportovních zařízení) vymezena celková plocha 0,71 ha.

NÁVRH VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ – FITPARK -označeno jako pozemek d)

V jižní části řešeného území u nově navrhované místní komunikace je vymezena plocha fitparku v rozsahu 0,11 ha. Jedná se o klidový prostor na okraji soustředěné obytné zástavby. V předmětném prostoru by mělo docházet k relaxaci obyvatel. Je zde navrhována realizace veřejné zeleně (travní porost, soliterní strom, skupiny keřů) doplněných menší plochou pro umístění posilovacích a protahovacích strojů. Z tohoto důvodu je prostor nazýván jako FITPARK.

Ve vymezeném prostoru je uvažováno s umístěním cca 2 posilovacích a 2 protahovacích prvků.

PŘÍKLADY MOŽNÝCH PRVKŮ:



Brusle



Surf



Twist



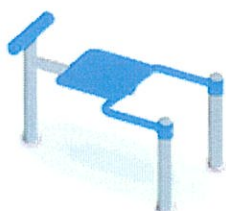
Váha



Zdvih



Lavice na posilování břicha



*Lavice na posilování
zádových svalů*



Visuté žebřiny

PŘÍKLADY MOŽNÉHO ŘEŠENÍ FITPARKU



3.2 PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB

Stavební čáry, hranice

- nově budované objekty v území mohou být volně řazeny podél navržené komunikace, pravidelná uliční zástavba není požadována;
- závazná stavební čára není stanovena, v rámci každého stavebního pozemku je vymezena zastavitelná plocha, ve které smí být jednotlivé objekty umísťovány. Objekty budou osazeny na vzdálenost minimálně 5m od hranice veřejného prostranství a 2m od hranice sousedního stavebního pozemku;
- stavba na parcele bude orientována hřebenem rovnoběžně s osou přilehlé komunikace s možným natočením podle ideálního oslunění stavby;
- v prostoru mezi uličním oplocením a vlastní obytnou stavbou je přípustné umísťovat pouze stavby garáží a přístřešků pro automobily, případné hospodářské stavby (kůlny, sklady) budou umísťovány až v prostoru za obytným objektem.

Výška zástavby

- viz charakteristika příslušné plochy v územně plánovací dokumentaci.

Střechy

- nepřípustné je využití v území cizích výrazných barev, např. zelené, modré a modrošedé.

Barevnost fasády domu

- nejsou přípustné tmavé a křiklavé odstíny barev.

Architektonické řešení

- architektonické a hmotové řešení objektů nesmí narušit charakter a měřítko obce. Nová zástavba by měla být řešena objekty obdélného půdorysu, případně obdélného s dvorním křídlem;
- je zpracována příloha č.A, ve které jsou barevně vyznačeny skupiny objektů, které musí mít shodný způsob zástavby, shodnou architektonickou formu a výraz budovy, a to zejména:
 - shodnou orientaci stavby obytného objektu na parcele vzhledem k ose přilehlé komunikace;
 - shodnou výšku zástavby;
 - shodný způsob zastřešení stavby;
 - shodnou barvu střešní krytiny;

ZPŮSOB ZÁSTAVBY – je dán vzájemným uspořádáním prvků zástavby, tzn. staveb, motorových a pěších komunikací

ARCHITEKTONICKÁ FORMA STAVBY (BUDOVY, OBJEKTU) – půdorysná a hmotová skladba stavby nebo souboru staveb, ve které hrají role dimenze, objemy a proporce hmot

ARCHITEKTONICKÝ VÝRAZ STAVBY (BUDOVY, OBJEKTU) – půdorysné, hmotové řešení, řešení detailů, materiálů, barevnosti a výtvarných prvků

- realizace srubových staveb není přípustná;
- doplňkové stavby k rodinnému domu – garáže, přístřešky pro auta, zimní zahrady, bazény, kůlny, skleníky, které musí prostorově splňovat podmínky dané

platným právním předpisem, musí mít shodné výrazové prostředky se stavbou rodinného domu – tzn. musí na nich být použity shodné materiály a jejich barevnost; kůlny lze umísťovat pouze mimo pohledově exponovaný prostor pozemku - vzhledem k veřejnému prostoru.

Poznámka: v souladu s požadavky územně plánovací dokumentace je třeba, aby architektonickou část projektové dokumentace staveb na pozemcích označených č. 1 a č.2 zpracovával autorizovaný architekt.

Oplocení

- *použité skladebné prvky oplocení musí být jednoduché a musí být v souladu s vlastní architekturou domu (materiál, barevné provedení). Uliční oplocení bude přetržité s možností průhledu. Výškové úrovně podezdívek volit do 0,50 m (pokud nevyrovnávají terén), výškové úrovně plotů do 1,8 m včetně zídek. Úrovně plotů musí u sousedů navazovat. Branky a vjezdové brány umístěné v uliční čáře musí být otevíratelné dovnitř domovního prostoru. Vedle klasických typů oplocení je doporučováno použít také okrasné živé ploty, stříhané nebo volně rostoucí. Nejsou vhodné kovové ozdobné ploty.*

Vysoká zeleň

- *v severovýchodní části řešeného území bude respektována vysoká zeleň, která přispívá svým kořenovým systémem ke stabilizaci svahu. Je přípustné její zmlazení, náhradní výsadba nikoli však eliminace;*
- *v ochranném pásmu elektrického vedení nebude vysazována žádná vysoká zeleň (stromy), pouze keře tak, aby nedošlo k ohrožení plynulosti dodávky elektrické energie.*

Příloha č. A – SKUPINY OBJEKTŮ SE SHODNÝM ZPŮSOBEM ZÁSTAVBY, SHODNOU ARCHITEKTONICKOU FORMOU A VÝRAZEM BUDOVY

**STAVBY SE SHODNÝM ZPŮSOBEM ZÁSTAVBY A
SHODNOU ARCHITEKTONICKOU FORMOU**

• STEJNÁ BARVA ZNAČÍ SKUPINY SHODNÝCH STAVEB



4. NÁVRH ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Širší vztahy

Řešená lokalita se nachází v západní části obce Sázava ve volném prostoru jižně od krajské silnice II/315.

Stávající stav

Vlastní pozemky určené k zastavění jsou v současné době volné (louky, pole), v zájmovém prostoru se nenacházejí žádné stavby a objekty, které by bylo nutno odstranit.

Před zahájením stavby bude provedeno sejmутí ornice. Kvalita této ornice a její snímaná tloušťka, není v současné době známa – bude vyhodnoceno na základě inženýrsko-geologického (či případně pedologického) průzkumu lokality.

Situační řešení

Situační řešení je patrné ze situace, kde je dokumentován rozsah zpevněných ploch v zájmovém území.

V rámci návrhu je uvažováno s dopravní obsluhou pro celkem 40 parcel pro výstavbu rodinných domů.

Dopravní napojení řešené lokality na stávající komunikační síť je navrženo novým dopravním napojením na silnici II/315 v prostoru mezi hřbitovem a mostem přes Moravskou Sázavu.

Navrženo je obousměrné napojení nové komunikace v šířce 6,0 m.

V místě napojení budou dodrženy rozhledové trojúhelníky dle ČSN 736102. Na ploše vymezeného rozhledového pole nebudou žádné překážky vyšší než 0,7 m nad úrovní komunikace. Navržené místo z hlediska rozhledových trojúhelníků vyhovuje.

Pro zajištění dopravní obsluhy vlastní obytné lokality je navržena síť obousměrných zklidněných komunikací. Při východní a jižní straně je navržena zklidněná komunikace v délce 615 m a šířce 5,0 m. Na konci komunikace, při jihozápadním okraji, je navrženo úvratové obratiště s návrhovými prvky pro otočení vozidel pro svoz odpadu, hasičských vozidel apod.

Při západní hraně zájmového území je navržena zklidněná komunikace v délce 420 m a šířce 4,5 m napojená na obou koncích na komunikaci trasovanou při východní straně.

Pro obsluhu pozemků při jihovýchodním okraji území je navrženo prodloužení stávající místní komunikace s dobudováním obratiště pro požární vozidla.

Zájmové území je navrženo řešit formou zklidněné zóny 30 nebo vyznačené obytné zóny. V rámci území budou řešena fyzická opatření pro zklidnění dopravy (zpomalovací příčné prahy, zvýšené křižovatky apod.).

Průjezd předpokládaných vozidel byl ověřen vlečnými křivkami dle TP 171 Vlečné křivky pro ověřování průjezdnosti směrových prvků pozemních komunikací. Ověření bylo provedeno pro předpokládané maximální směrodatné vozidlo (požární vozidlo).

Uliční prostor bude vymezen hranicemi přilehlých oplocených parcel. Šířka veřejného uličního prostoru je navržena 8,0 – 12,0 m.

Na navržené komunikace budou napojeny jednotlivé vjezdy na nové parcely. V místě sjezdů budou dodrženy rozhledové poměry, do kterých nebudou zasahovat ani oplocení jednotlivých pozemků.

Funkce území je obslužná a to jak z hlediska dopravy vozidlové tak dopravy pěší. Doprava se zde předpokládá výhradně cílová o intenzitě, která bude minimální.

V každém místě navržené části obytné ulice bude zajištěn průjezdný prostor o šířce minimálně 4,5 m, tento prostor umožňuje průjezd vozidel, která se v obytné ulici budou vyskytovat, včetně vozidel pro svoz odpadků, vozidel hasičského sboru, stěhovacích vozů apod. Těmto vozidlům jsou přizpůsobeny poloměry směrových a nárožních oblouků.

Z hlediska intenzity dopravy předmětného území se konstatuje, že se jedná o koncový úsek místních komunikací s minimální intenzitou provozu. Jedná se převážně o dopravu zdrojovou a cílovou (dopravní obsluha nemovitostí – RD + polnosti).

Po stranách zpevněných ploch je k hranici parcel počítáno s volnými plochami zeleně. Volný pruh bude ohumšován a bude zde zřízen parkový trávník. Tento pruh bude sloužit rovněž pro umístění podzemních vedení a případně i veřejného osvětlení.

Napojení obytné lokality s centrem obce pro pěší dopravu je navrženo novým chodníkem při příjezdové komunikaci a dobudováním chodníku při silnici II/315 s napojením na stávající chodník na mostě přes vodoteč.

Doprava v klidu

Veškeré parkovací plochy je třeba dimenzovat normovým postupem dle ČSN 736110 Projektování místních komunikací.

Odstavování vozidel bude realizováno na vlastních pozemcích rodinných domů. V profilu zklidněných ulic budou navržena podélná parkovací stání pro návštěvníky, případně pro dočasné odstavení vozidel obyvatel zóny. Místa určená pro stání vozidel budou patřičně vyznačena a budou rovněž dostatečně patrná ze stavebního uspořádání ulice.

Funkční skupina

Vzhledem k charakteru území (pobyťová funkce převládá nad funkcí dopravní), je zájmové území uvažováno v režimu „obytná zóna“. Ve smyslu ČSN 73 6110 (Projektování místních komunikací), funkční skupina „D 1“, charakteristika – smíšený provoz chodců a vozidel“. Území je možné řešit rovněž formou zklidněné „Zóny 30“.

Výškové řešení

Výškový návrh nové zástavby je limitován výškami stávajících zpevněných ploch a objektů a především výškami vlastního terénu. Celá lokalita má svažité charakter jihozápadním směrem.

Navržené podélné a příčné sklony budou v souladu s minimálními a maximálními hodnotami dle ČSN 73 6110. Základní příčný sklon komunikací je navržen 2 %.

Návrh výškového řešení musí respektovat ustanovení Vyhlášky č. 398/2009 Sb. O obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb.

Detailní výškový návrh zpevněných ploch bude proveden v dalším stupni PD.

Odvodnění zpevněných ploch

Odvodnění zpevněných ploch bude provedeno příčným a podélným sklonem do přilehlého terénu nebo do nově navržených uličních vpustí zaústěných do dešťové kanalizace nebo do vsaku.

Dimenzování konstrukcí zpevněných ploch

Návrh konstrukcí zpevněných ploch bude proveden dle TP 170 Navrhování vozovek pozemních komunikací, kdy základním požadavkem je zajištění $E_{def,2} = \min. 45$ (30) MPa na úrovni pláňe komunikací.

Pro zpracování dalších stupňů PD bude nutné prověřit geologické podmínky v zájmové lokalitě a v návaznosti na ně případně uvažovat s úpravou podloží.

Konkrétní návrh a posouzení skladby vozovek bude proveden v dalších stupních projektové dokumentace.

Návrh konstrukce vozovky dopravního prostoru bude odpovídat předpokládanému zatížení vozidla (vozidlo pro svoz odpadků, stěhovácí vůz apod.).

Druhy použitých stavebních materiálů budou přizpůsobeny prostředí obytné zóny, krytová vrstva je uvažována ze živice, popř. betonové dlažby.

Parcelace stavebních pozemků

Zájmové území je předběžně rozděleno na jednotlivé stavební parcely. Jejich výměry i hranice jsou v této fázi projektové přípravy pouze orientační. Zde se upozorňuje, že až finální a podrobný polohopisný a výškopisný návrh komunikací, jejich křižovatek, svahů zemních figur, režimu odvodnění komunikací, vymezení prostoru pro inženýrské sítě, apod. bude řídicím faktorem pro definitivní stanovení hranic stavebních parcel.

5. NÁVRH ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

5.1 ELEKTROROZVODY

Rozvod VN

V předkládané územní studii je navrhována realizace 40 rodinných domů v jihozápadní části obce Sázava, dva stavební pozemky by měly sloužit nejen pro umístění rodinných domů, ale také zařízení občanského vybavení.

Rozvojovou plochou prochází v celé trase nadzemní vedení VN 2263, vedené západně od zastavěného území obce Sázava. Vzhledem k tomu, že jeho přeložení by představovalo značnou investici, byla zvolena varianta urbanistického řešení, která toto vedení respektuje a umísťuje do jeho trasy novou místní komunikaci včetně souvisejících veřejných prostranství. Ve střední části rozvojové plochy je pak v sousedství tohoto vedení vymezován prostor pro umístění nové transformační stanice T1 (22/0,4 kVA).

Rozvod NN

Rozhodujícím faktorem pro stanovení výhledového příkonu obce je způsob vytápění. Vzhledem k tomu, že v obci Sázava je proveden rozvod zemního plynu, nepředpokládá se u nové výstavby el. vytápění. Z hlediska zajištění dodávky el. energie, je očekáván běžný bytový odběr ve výši 2,3 kW/RD za předpokladu, že 1RD odpovídá 1b.j.

řešené území Územní studie č. 3 Sázava	odhadovaný el. příkon v kW
navrhovaná výstavba RD (stupeň elektrizace B2)	92
občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední v severní části rozvojové plochy - odhad	10
celkový nesoudobý nárůst el. příkonu	102

Plánovaná výstavba si vyžádá zajištění el. příkonu ve výši cca 92 kW. Navrhovaný rozvod systému NN v prostoru nové výstavby bude proveden zemním kabelovým vedením.

Připojení jednotlivých RD na rozvodnou síť bude řešeno z přípojkových skříní typu SS 102, případně SS 200 pro průběžné (smyčkové) připojení kabelové sítě s možností jištěného přívodního napojení jednoho nebo dvou rodinných domků z jedné kabelové skříně (SS). Kabelový rozvod sítě NN bude proveden zemním kabelovým vedením AYKYs o průřezu $3 \times 120 + 70 \text{ mm}^2$ v celkové délce cca 1100 m.

Navrhovaný rozvod sítě NN je řešen čtyřmi kabelovými vývody. Třemi z nově navrhované TS a jedním z podpěrného bodu stávajícího nadzemního vedení NN (stavební pozemky č. 33 a 34 v jihovýchodní části řešeného území).

Z estetického hlediska doporučuje se soustředit přípojkové skříně (SS) s elektroměrovými rozvaděči (ER), případně plynoměrovými skříněmi (HUP) do jednoho zděného pilíře s přístupem z veřejného prostoru za předpokladu, že dodavatelé energií (elektriny a plynu), budou s tímto řešením souhlasit.

Navrhovaný rozvod systému NN v prostoru výstavby RD musí dodržet ČSN 736005 (Prostorová úprava vedení technického vybavení) tzn., že zemní kabelové vedení bude uloženo dle šíře chodníku minimálně ve vzdálenosti 0,5 m od oplocení a v hloubce 0,35 m. Při přechodu vozovky, domovních vjezdů a stání, musí být dodrženo svislé krytí 1 m. V průběhu trasy zemního kabelového vedení NN, dojde ku křížování a souběhu s dalšími sítěmi technického vybavení.

5.2 VODOVOD

5.2. 1. Stávající vodovod

Obec Sázava je součástí skupinového vodovodu Lanškroun, do kterého patří vedle Lanškrouna a Sázavy také obce Albrechtice, Žichlínek, Lubník, Horní Třešňovec, Dolní Čermná a Horní Čermná. Vlastníkem a provozovatelem skupinového vodovodu je VAK Jablonné nad Orlicí, a.s.

Skupinový vodovod využívá tři jímací území – Horní Čermná, Horní Třešňovec a Albrechtice. Pro řešené území jsou podstatné zdroje umístěné severně a severovýchodně od zastavěného území Albrechtic.

Stávající obecní vodovod je veden v sousedství řešeného území a to:

- a) severně od řešeného území prochází hlavní zásobovací řad DN 200 Lanškroun – Sázava
- b) východně od řešeného území prochází zásobovací řad obce Sázava DN 110

5.2.2 Navrhovaný vodovod

Pro zásobování lokality je navrhován zaokruhovaný vodovod DN 90 napojený v prostoru pod hřbitovem na stávající vodovod DN 200 Lanškroun - Sázava. Vodovod navrhovaný pro potřeby zástavby bude veden v trase navrhované místní komunikace.

Podél stavebního pozemku č. 24 v ploše veřejného prostranství je navrhováno jeho propojení se zásobovacím řadem DN 110, vedeným v zastavěném území obce Sázava.

V zájmovém území je navrhovány vodovodní řady

Řad A	DN 90	750,00 m
Řad A1	DN 90	244,00 m
Řad A2	DN 90	60,00 m

Vodovodní řad bude zaokružován, v trase budou navrženy požární a provozní hydranty. Osazení hydrantu bude odpovídat ČSN 730873.

Z navrhovaného vodovodního řadu DN 90 budou provedeny vodovodní přípojky k jednotlivým RD. Vodovodní přípojky budou ukončeny za hranicí pozemku ve vodoměrné šachtě vodoměrnou sestavou s fakturačním vodoměrem.

5.2.3. Výpočet potřeby vody

V zájmovém území je uvažováno s výstavbou 40 rodinných domů individuální rodinné zástavby.

Výpočet potřeby vody je zpracován dle vyhlášky č. 120/2011 Sb. Specifická potřeba vody je uvažována pro individuální rodinné domy s připočtením 1,0 m³/rok spotřeby vody spojené s údržbou okolí rodinného domu. Koeficienty denní a hodinové nerovnoměrnosti jsou použity dle příslušných směrnic pro výpočet potřeby vody.

A. Potřeba vody pro bytový fond

- dle vyhlášky č. 120/2011

160 ob. á 96 l/ob.den 15,36 m³/d

40 domů á 2,74 l/d.den 0,11 m³/d

B. Potřeba vody pro občanskou a technickou vybavenost

- je započtena poměrná část potřeby vody jako zvýšeného nároku na obecní vodovodní systém dle uvažovaného počtu obyvatel, potřeba vody je orientačně uvažována dle směrnice č.9/73

160 ob. á 30 l/ob.den 4,80 m³/d

C. Potřeba vody pro průmysl

není v území uvažována

D. Potřeba vody pro zemědělství

není v území uvažována

Nerovnoměrnost spotřeby vody

Nerovnoměrnost spotřeby vody je uvažována dle metodického pokynu Ministerstva zemědělství pro Výpočet potřeby vody (1993).

součinitel denní nerovnoměrnosti - k_d 1,50

součinitel hodinové nerovnoměrnosti - k_h 1,80

Celkové bilance potřeby vody

druh spotřeby	Q_d	$Q_{d\ max}$		$Q_{h\ max}$
	(m ³ /d)	(m ³ /d)	(l/s)	(l/s)
obyvatelstvo	15,47	23,20	0,27	0,48
vybavenost	4,80	7,20	0,08	0,15
Celkem	20,27	30,40	0,35	0,63

Bilanční potřeby vody

Průměrná potřeba denní	20,27 m ³ /d
Průměrná potřeba měsíční	608,00 m ³ /měs
Průměrná potřeba roční	7 399,00 m ³ /r

5.2.4. Požární zabezpečení

Požární zabezpečení je pro lokalitu posuzována dle ČSN 730873 Tabulka 1. a 2..

V území bude zajištěna navrhovaným vodovodem profilu DN 90 mm a zejména hydranty DN 80 s odběrným množstvím dle ČSN 730873 ve vzdálenostech min. 200 m od objektů a 400 m od dalšího hydrantu.

V zájmovém území budou zajištěny 2 ks hydrantů DN 80, které budou situovány převážně ve volných zelených plochách ve vzdálenosti cca max. 80 m od nejbližšího objektu. Dle ČSN bude respektován manipulační prostor okolo hydrantu 3,0 m².

5.3 KANALIZACE

5.3.1. Stávající kanalizace

V současné době se v zájmovém území nenachází stávající kanalizace. Území je zemědělsky obděláváno.

Východně od předmětné lokality se nachází jediný recipient v území – tok Moravské Sázavy.

5.3.2 Koncepční řešení

V územní studii je navrhováno následující řešení odvádění odpadních vod z předmětné lokality:

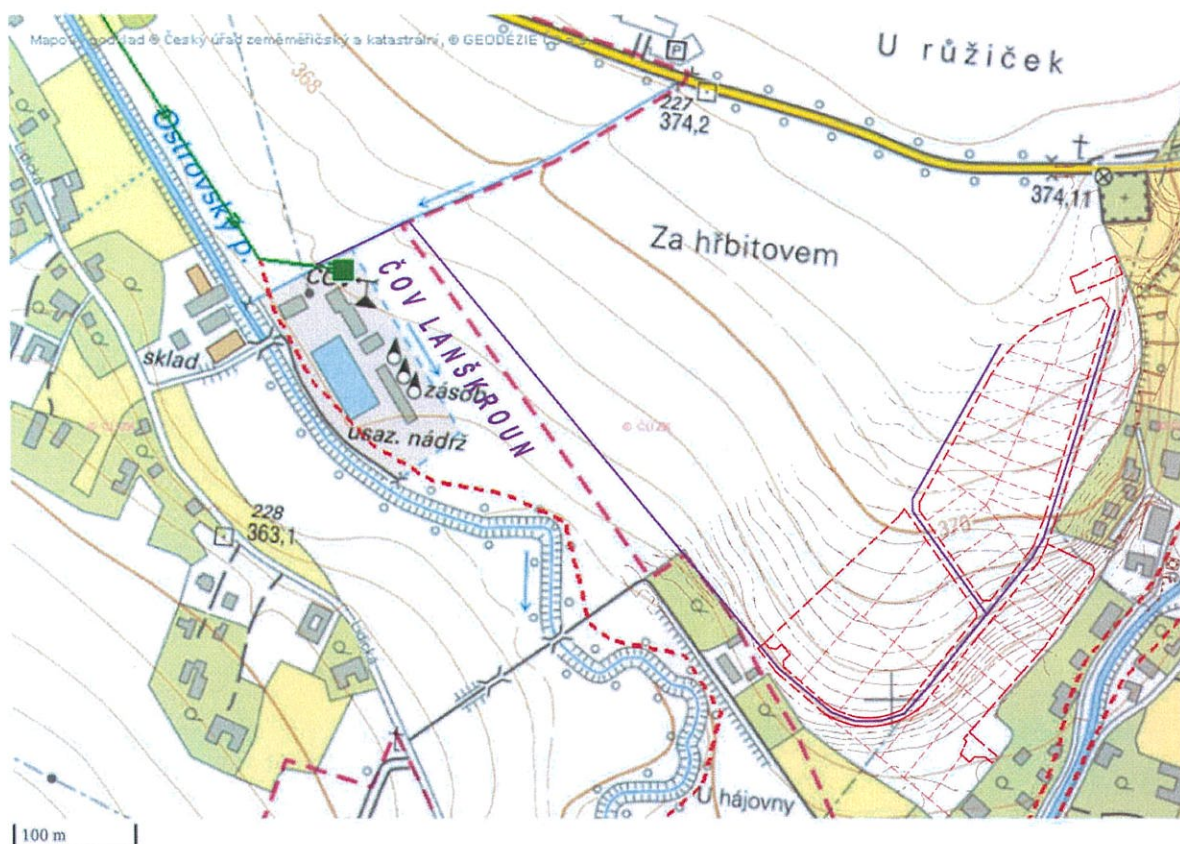
- v realizace splaškové kanalizace (gravitační a tlakové) vedené v trase navrhované místní komunikace a podél stavebního pozemku č. 24 svedené do prostoru stávající sídlištní čistírny odpadních vod (st.p.č 271) v obci. Tato čistírna se nachází východně od řešeného území na p.č. 1006/1. Současně je předpokládáno navýšení kapacity předmětné mechanicko – biologické čistírny odpadních vod na kapacitu cca 200 EO.

Navrhovány jsou následující stoky

Stoka S	DN 250	345,00 m
Stoka S1	DN 250	299,00 m
Stoka S2	DN 250	326,50 m.

Variantně je možné uvažovat s následujícím řešením odvádění a čištění odpadních vod z uvedené lokality:

- realizace splaškové kanalizace a její odvedení přes zemědělsky obdělávané pozemky na městskou čistírnu odpadních vod Lanškroun, která se nachází severozápadně od lokality; dle sdělení provozovatele ČOV Lanškroun je kapacita čistírny dostatečně dimenzovaná



Dešťové vody čisté (střechy, zpevněné plochy) na jednotlivých parcelách budou v souladu s ustanovením vyhl. č. 501/2006 Sb. ve znění vyhl. č. 269/2009 Sb. v platném znění přednostně akumulovány a zasakovány na pozemcích. Bezpečnostní přepady z jednotlivých stavebních pozemků budou vyústěny do dešťové kanalizace.

Dešťové vody z komunikací a zpevněných ploch budou v souladu s ustanovením vyhl. č. 501/2006 Sb. ve znění vyhl. č. 269/2009 Sb. v platném znění přednostně zasakovány v zájmové lokalitě.

Zasakování dešťových vod bude realizováno prostřednictvím podélné drenáže vybudované podél komunikací a zakončené zasakovacími jímkami.

Recipientem v zájmovém území je řeka Moravská Sázava.

5.4 ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

5.4.1. Stávající plynovod

Stávající STL plynovod se nachází na jihovýchodní straně zájmového území.

Z tohoto STL plynovodu bude prostřednictvím plynovodních přípojek napojena navrhovaná zástavba.

5.4.2. Navrhovaný plynovod

Nový STL plynovod je navržen v souběhu s ostatními sítěmi podél navrhované komunikace. Pro potřeby plynifikace zájmového území jsou navrženy tyto plynovody:

Plynovod P	d63/5,8	521,00 m
Plynovod P1	d63/5,8	184,00 m

Plynovod P2	d63/5,8	247,00 m
Plynovod P3	d63/5,8	42,00 m

Pro návrh je uvažována plynofikace všech objektů, přičemž vytápění objektů je navrženo zemním plynem decentralizovaným způsobem, tj. každý objekt bude řešen samostatnou STL přípojkou s regulací a se samostatným měřením odběru plynu.

U každého objektu bude vlastní zdroj tepla na spalování zemního plynu, t.j. plynový kombinovaný vytápěcí agregát s ohřevem TUV, nebo plynový kotel a zásobníkový ohřívač TUV, v kuchyních se uvažují plynové sporáky s el. troubou.

5.4.3. Výpočet potřeby tepla a plynu

V zájmovém území je uvažováno s výstavbou 21 individuálně umístěných rodinných domů.

40 RD á 0,015 MW	0,600 MW
á 30,15 MW/rok	1206,00 MW/rok
40 RD á 2,0 m ³ /h	80,0 m ³ /h
á 3 000 m ³ /r	120 000 m ³ /r

Celkovou potřebu plynu v řešeném území při realizaci všech předpokládaných objektů lze odhadnout na cca 80,0 m³/h, 120 000 m³/r.

5.4.4. Technické řešení plynovodu

Plynovod je v zájmovém území navržen v jednotlivých komunikacích z PE 100 SDR 11 d_n63/5,8. Celková délka navrhovaných plynovodů je navržena 994,00 m.

Podél jednotlivých komunikací bude navrženo vedení STL plynovodu v prostorovém uspořádání s ostatními sítěmi dle ČSN 736005 a dle podmínek uložení jednotlivých správců.

Odbočení ze stávajícího plynovodu bude provedeno vyvařeným T kusem d_n63/63, místo napojení bude geodeticky zaměřeno.

5.5 KOMUNIKAČNÍ VEDENÍ

Přes vymezené stavební pozemky č. 33 a 34 prochází stávající telekomunikační vedení. Při umístování konkrétních staveb na tomto pozemku je třeba respektovat toto vedení včetně jeho ochranného pásma – viz také vymezení vlastní zastavitelné plochy v Hlavním výkrese.

S návrhem nových komunikačních vedení v řešeném území není uvažováno.