

## OBSAH DOKUMENTACE

### Obsah

<b>1. TEXTOVÁ ČÁST .....</b>	<b>2</b>
1.1 vymezení zájmového území .....	2
1.2 vymezení řešeného území .....	2
1.3 určení hodnot území .....	3
1.4 podmínky pro vymezení a využití pozemků .....	3
1.5 podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu (např. uliční a stavební čáry, podlažnost, výšku zástavby, objem a tvar zástavby, intenzitu využití pozemků) .....	6
1.6 podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury .....	10
1.7 podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území .....	12
1.8 podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí .....	13
1.9 podmínky pro ochranu veřejného zdraví a požární ochranu .....	14
1.10 vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, s uvedením katastrálních území a parcelních čísel, které by měly být zařazeny do územního plánu ....	14
1.11 vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením katastrálních území a parcelních čísel .....	15
1.12 údaje o počtu listů územní studie a počtu výkresů grafické části .....	15
1.13 podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu .....	15
1.14 podmínky pro změny staveb a změny vlivů staveb na využití území .....	17
1.15 stanovení pořadí změn (etapizace) .....	17
1.16 komplexní zdůvodnění řešení, včetně odůvodnění navržené urbanistické koncepce .....	18
1.17 Příloha č.1 – Řezy uličními řezy .....	28
1.18 Příloha č.2 – Bilance návrhu .....	29
1.19 Příloha č.3 – Vizualizace .....	30
1.20 Příloha č.4 – Stanoviska k ÚS dle požadavku Zadání .....	31

### 1.Textová část

#### A Textová část územní studie

### 2.Grafická část

#### B Grafická část územní studie

- Výkres širších vztahů – vazba na okolní zástavbu a urbanistickou strukturu území
- Hlavní výkres urbanistické koncepce
- Regulační výkres
- Výkres koncepce veřejné infrastruktury

# 1. TEXTOVÁ ČÁST

Pořízení územní studie „US2“ Hranice – lokality „ul. Jungmannova“. (dále jen „Územní studie“) je uloženo územně plánovací dokumentací města Hranice, v platném ÚP Hranic, který zastupitelstvo města Hranice usnesením ze dne 28.4.2016, vydalo formou opatření obecné povahy č.j. OSUZPD/5666/16. Opatření obecné povahy, kterým byl Územní plán Hranic vydán nabylo účinnosti dne 18.5.2016. Územní studie je zpracována pro zastavitelnou plochu Z4 a plochy přestavby P81 a P121. Územní studie je pořizována na podnět města Hranice.

Územní studie je zpracována na základě Zadání územní studie Lokalita „ul. Jungmannova“ (zahrnující územní studii US2).

Územní studie je územně plánovacím podkladem, který slouží pro rozhodování v území, navrhuje, prověřuje a posuzuje možné řešení vybraných problémů, případně úprav nebo rozvoj některých funkčních systémů v území, například veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat využití a uspořádání území nebo jejich vybraných částí. Pořizovatel pořizuje územní studii US 2 z důvodu uložení této povinnosti územně plánovací dokumentací. Územní studie navrhuje komplexní řešení pro předmětnou lokalitu v koncepční rovině (z hlediska funkční a prostorové regulace s vazbou na koncepci veřejné infrastruktury). Územní studie neřeší majetkoprávní vztahy a pokud se během přípravy jednotlivých záměrů v území najde lepší řešení, které nenaruší celkovou koncepci stanovenou ÚS (než která je uvedena v řešení územní studie) je možné po náležitém odůvodnění se od koncepce ÚS odchýlit. ÚS neřeší umístění jednotlivých staveb a zařízení či využití jednotlivých částí území, stanovuje pouze mantinely pro řešení jednotlivých konkrétních záměrů.

## 1.1 vymezení zájmového území

Zájmovým územím se nachází (řešení územní studie US2) v k.ú. Hranice, v jihovýchodní části k.ú. Hranice. Řešené území je situováno částečně v zastavěném území (plochy přestavby jsou situovány v zastavěném území, zastavitelná plocha je situována mimo zastavěné území).

Zájmové území se vztahuje na plochy a pozemky v okolí řešeného území z hlediska návaznosti na dopravní řešení a řešení technické infrastruktury.

## 1.2 vymezení řešeného území

Řešené území se nachází v k.ú. Hranice, v němž je územním plánem Hranice uloženo prověření změny zastavitelné plochy Z4 a ploch přestavby P81 a P121 (US2) územní studií. Řešené území – řešené územní studii – je vymezeno dle následujícího vymezení – US2 zahrnuje zastavitelnou plochu Z4 a dále plochy přestavby P81 a P121, všechny vymezené zastavitelné plochy a plochy přestavby vycházejí z vymezení v platném ÚP Hranic, který zastupitelstvo města Hranice usnesením ze dne 28.4.2016 vydalo formou opatření obecné povahy č.j. OSUZPD/5666/16. Vymezení řešeného území se týká návrhu urbanistické koncepce, z důvodů napojení na prvky veřejné technické a dopravní infrastruktury jsou tyto řešení jako přesahy vymezeného řešeného území (v nezbytné míře).

Území pro rozhodování dle této územní studie je vymezeno v návaznosti na plochy platného územního plánu, tj.: US2 zahrnuje zastavitelnou plochu Z4 a dále plochy přestavby P81 a P121, všechny vymezené zastavitelné plochy a plochy přestavby vycházejí z vymezení v platném ÚP Hranic, který zastupitelstvo města Hranice usnesením ze dne 28.4.2016 vydalo formou opatření obecné povahy č.j. OSUZPD/5666/16.

Územní studie navrhla řešení v přesahu na část okolních pozemků z hlediska zákresu řešení koncepce dopravní a technické infrastruktury. V tomto přesahu (mimo území vymezené plochami US2 zahrnující zastavitelnou plochu Z4 a dále plochy přestavby P81 a P121) není územní studie územně plánovacím podkladem pro rozhodování v území.

### 1.3 určení hodnot území

#### Urbanistické hodnoty:

- stabilizovaná urbanistická struktura hlavních příjezdních komunikací
- kompaktní struktura zástavby izolovaných objektů rodinných domů v rámci stávající zástavby ulice Jungmannova
- navazující urbanistické řešení okolní stávající zástavby

#### Architektonické hodnoty:

- navazující architektonické řešení okolní zástavby rodinných domů (převážně sklonité střechy s orientací hřebene střechy rovnoběžně s okolní-přiléhající komunikací s převážně dvoupodlažní výškou zástavby s případným využitím podkroví)

#### ○ Historické hodnoty:

- Řešené území nezasahuje do historických hodnot území.

#### ○ Kulturní hodnoty

- dálkové pohledy ze severní a západní strany řešeného území

#### ○ Přírodní hodnoty:

- Pozemky ZPF s vazbou na okolních plochy ZPF a zahrad okolních rodinných domů.
- Přírodní charakter řešených ploch US2
- Modelace terénu, které determinuje návrh řešení US2

#### ○ Civilizační hodnoty:

- Situování stávajících inženýrských sítí před řešenými plochami územní studií nebo v jejich okolí
- Upravované a udržované plochy zahrad a ploch ZPF s návazností na přírodní okolí (kulturní krajina)
- Trasa železniční tratě, která však determinuje další rozvoj lokality splněním platných norem z hlediska hlukové zátěže ze železniční dopravy

### 1.4 podmínky pro vymezení a využití pozemků

Řešené území se bude rozvíjet jako harmonický celek s dominantní funkcí bydlení a dalších složek jako krátkodobá rekreace (v rámci uličních profilů) a životní prostředí. Výsledkem je harmonicky navržené území řešené části obce Hranice – zastavitelná plocha Z4 a plochy přestavby P81 a P121.

Stavební činnost v řešeném území (dopravní a technická infrastruktura, rodinné domy a s tím veškeré související stavby a zařízení) budou povolovány a realizovány individuálně v návaznosti na technickou a dopravní infrastrukturu v dostatečné kapacitě a dimenzích.

Řešené území lokality se bude rozvíjet jako téměř homogenní území s obytnou funkcí, které je rozděleno na menší funkční plochy/pozemky s rozdělením na zastavitelnou plochu Z4 a plochy přestavby P81 a P121 v návaznosti na obslužné komunikace. Trasování komunikací a prostorové uspořádání území navazuje na stávající stav v území, navrženou etapizaci dle této územní studie, a bude probíhat dle jasné navržené koncepce a regulace.

Lokalita se bude rozvíjet jako standardní obytné území. Bydlení bude mít charakter bydlení v individuálních izolovaných rodinných domech. Vlastní urbanistické řešení bude založeno na jednoduché osnově obslužných komunikací, které předurčují urbanistickou kompozici řešené lokality. Obslužné komunikace jsou napojeny na dopravní skelet obce Hranice – na stávající místní komunikaci v ul. Jungmannova (viz. grafická část dokumentace).

Při navrhování, umísťování, projektování, povolování, realizaci, kolaudování, užívání a odstraňování staveb je nutno postupovat podle obecných technických požadavků na výstavbu, obecných technických požadavků zabezpečujících užívání staveb osobami s omezenou schopností pohybu a orientace i technických požadavků stanovených příslušnými prováděcími předpisy

V rámci zástavby plochy realizovat kvalitní sadové úpravy v plochách veřejných prostranství, které budou částečně sloužit jako rekreační potenciál lokality. Dále v ostatních plochách řešit kvalitní sadovnické úpravy dle přípustných činností v území.

Veřejná prostranství jsou vymezena v souladu s požadavky § 22 vyhlášky č.501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění (§ 22).

Dále je v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb. § 7 odst. 2 (byť předmětné řešení územní studie nevyžaduje dle uvedené vyhlášky vymezení veřejných prostranství) vymezena jedna plocha veřejného prostranství – veřejné zeleně, která je umístěna ve východní části plochy US2 – v místě plochy terénní deprese.

### 1.1.1 Funkční využití území

#### Podmínky pro využití pozemků

Veškeré podmínky využití pozemků (funkční, prostorové...) se vztahují k pozemkům, které jsou vymezeny hranicí regulačních ploch, případně stavební čarou. Pod názvem základní regulační plochou se pro účel územní studie rozumí plocha, která je homogenní z hlediska funkčního typu a limitu využití (intenzity možného využití), která zahrnuje jeden nebo více stavebních pozemků.

Kód funkčního typu je umístěn v přibližném těžišti plochy, které je lokalizováno textovou tečkou (.BI). Charakteristiku plochy představují údaje řazené za funkčním kódem plochy. Údaje jsou od sebe odděleny lomítkem. Pořadí údajů za kódem je pro každou funkci uvedeno v legendě funkční regulace.

**Přípustné využití** funkci odpovídají stavby, zařízení a využití území, které v území či ploše převládají a určují veškeré charakteristiky funkčního využití, dále odpovídají stavby, zařízení a využití území, které nejsou plošně a významově rozhodující, ale slouží k doplnění hlavní funkce a k dosažení optimálního funkčního využití a stavby, zařízení a využití, které mohou být pouze součástí nebo doplňkem staveb, zařízení a využití území dominantních nebo doplňkových, nebo nezbytným vybavením pro obsluhu dané lokality. Pokud je to potřebné, jsou vymezeny také činnosti podmíněně přípustného využití.

**Nepřípustné využití** jsou stavby, zařízení a využití území, které neodpovídají příslušné urbanistické funkci, nejsou součástí doplňkových, souvisejících případně výjimečně přípustných staveb a zařízení, ani nezbytným vybavením pro obsluhu dané lokality.

#### Návrh členění území na pozemky a podmínky jejich využití

#### POZEMKY PLOCH BYDLENÍ:

#### **BI - BYDLENÍ – V RODINNÝCH DOMECH**

##### **Hlavní využití**

bydlení individuální v rodinných domech. Při výstavbě RD budou provedena taková opatření, aby nedošlo k ohrožení stability svahu, případně bude posouzena stabilita svahu s návrhem případných kompenzačních a stabilizačních opatření.

##### **Přípustné využití**

- pozemky rodinných domů,
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury,
- stavby nebo zařízení související s bydlením či bydlení podmiňující, terénní úpravy potřebné k řádnému a bezpečnému užívání pozemků, staveb a zařízení na nich, není-li z prostorových a provozních důvodů možno zabezpečit uvedené funkce ve stavbě pro bydlení.

- jedna stavba pro podnikatelskou činnost do 25 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a do 5 m výšky s jedním nadzemním podlažím, podsklepenou nejvýše do hloubky 3 m.

#### **Podmíněně přípustné využití**

- pozemky nových staveb pro bydlení a další staveb citlivých na hluk v plochách řešených územní studií č. 2001, 2002 a 2003, jsou přípustné za splnění hygienických limitů hluku (z dopravy a stacionárních zdrojů) v chráněném venkovním prostoru

#### **Nepřípustné využití**

- pozemky pro veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.
- veškeré aktivity v území, které mohou vést k sesuvům či jiným deformacím terénu z hlediska vsakování značného množství dešťové vody, přípustnost v území bude prokázána posouzením případných rizik (Hydrostatické výpočty, IG průzkumy dané lokality apod.),

### **POZEMKY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ:**

#### **PV - VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ**

##### **Hlavní využití**

veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch.

##### **Přípustné využití**

- pozemky s významnou prostorotvornou a komunikační funkcí,
- pozemky veřejně přístupné (náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání),
- pozemky občanské vybavenosti sloučitelné s účelem veřejného prostranství (např. stánky pro prodej denního tisku a časopisů, prodej občerstvení, letní zahrádky, drobná architektura, mobiliář),
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury.

##### **Nepřípustné využití**

- pozemky pro veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.
- veškeré aktivity v území, které mohou vést k sesuvům či jiným deformacím terénu z hlediska vsakování značného množství dešťové vody, přípustnost v území bude prokázána posouzením případných rizik (Hydrostatické výpočty, IG průzkumy dané lokality apod.),

#### **ZV - VEŘEJNÁ ZELEŇ**

##### **Hlavní využití**

veřejně přístupná zeleň.

##### **Přípustné využití**

- pozemky významných ploch zeleně v sídlech, většinou parkově upravených a veřejně přístupných (např. parky),
- pozemky drobných vodních ploch a toků,
- pozemky občanské vybavenosti sloučitelné s účelem veřejně přístupné zeleně (např. dětská hřiště, zařízení pro odpočinek a relaxaci, drobná architektura, mobiliář),
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury.

##### **Nepřípustné využití**

- pozemky pro veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.
- veškeré aktivity v území, které mohou vést k sesuvům či jiným deformacím terénu z hlediska vsakování značného množství dešťové vody, přípustnost v území bude prokázána posouzením případných rizik (Hydrostatické výpočty, IG průzkumy dané lokality apod.),

**POZEMKY SÍDELNÍ ZELENĚ:****ZB - OBYTNÁ ZELENĚ****Hlavní využití:**

- obytná zeleň doplňující a navazující na objekty bydlení

**Přípustné využití:**

- stavby nebo zařízení související s bydlením či bydlení podmiňující, kdy lze jejich realizaci s ohledem na architekturu a organizaci zástavby lokality připustit s vyloučením objektů rodinných domů

**Nepřípustné využití:**

- objekty rodinných domů  
- jiné než přípustné využití plochy  
- veškeré aktivity v území, které mohou vést k sesuvům či jiným deformacím terénu z hlediska vsakování značného množství dešťové vody, přípustnost v území bude prokázána posouzením případných rizik (Hydrostatické výpočty, IG průzkumy dané lokality apod.),

**Návrh překryvných funkcí pozemků a podmínky jejich využití**

Podmínky pro pozemky s překryvnou funkcí zpřesňují nebo omezují základní funkci plochy, která je vyjádřena plošně s funkčním kódem nebo bez něj.

**Plochy zeleně ve stavebních plochách****- ZELENĚ V PLOCHÁCH ZB**

Jde o plochy zeleně předzahrádek v návaznosti na uliční (veřejné) prostory. Jde o zeleň v plochách bydlení, která je touto překryvnou funkcí upřesněna. Překryvná zeleň – regulativ – upravuje a zpřesňuje regulativ ploch ZB, tzn. Platí regulativ ploch ZB s doplněním nepřipustných činností pro plochy překryvné zeleně.

**Nepřípustné:**

- jakékoliv stavby s výjimkou staveb zpevněných ploch  
- soukromá sportoviště a dětská hřiště, zahradní stavby jako altány, skleníky, pergoly, přístřešky, zahradní krby, bazény a další doplňkové stavby, které by narušovaly uliční profil.

**1.5 podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu (např. uliční a stavební čáry, podlažnost, výšku zástavby, objem a tvar zástavby, intenzitu využití pozemků)**

**Prostorová regulace**

Prostorové regulace se uplatní vždy, když v dotčeném území bude stavebník uskutečňovat novou výstavbu, provádět dostavbu původní stavby nebo její nadstavbu nebo provádět přestavbu původní stavby (změny stavby).

V ostatních případech, pokud se nemění stavební čára nebo nebude překročena regulací udaná výška zástavby, tvar a sklon střechy a další prostorové regulativy se podmínky prostorové regulace neuplatní.

Podle možností grafického vyjádření jsou některé prostorové regulace graficky vyjádřeny v hlavním výkrese a popisem, jiné jsou vyjádřeny pouze popisem v textu. Oba způsoby jsou rovnocenné a oba platné.

Veškeré regulační podmínky (funkční, prostorové...) se vztahují k základním regulačním plochám, které jsou vymezeny hranicí regulačních ploch, případně stavební čarou. Pod názvem základní regulační plocha se pro účel urbanistické studie rozumí plocha, která je homogenní z hlediska funkčního typu a limitu využití a z hlediska uplatnění prostorové regulace (intenzity možného využití).

Kód funkčního typu je umístěn v přibližném těžišti plochy, které je lokalizováno textovou tečkou (.BI). Charakteristiku plochy představují údaje řazené za funkčním kódem plochy. Údaje jsou od sebe odděleny lomítkem. Pořadí údajů za kódem je pro každou funkci uvedeno v legendě funkční regulace.

### **Stavební čára**

Udává hranici plochy určené k zastavění a závaznou polohu čelní stěny výstavby hlavního objemu objektu. Před stavební čarou smí vystupovat pouze balkony, arkýře, markýzy, římsy, resp. jiné konstrukce přiměřené rozsahem, tvarem a funkcí, které jsou součástí hlavního objemu objektu.

Stavební čára je většinou v kolmé poloze vůči hranicím stavební parcely se sousedními pozemky. V tomto případě bude celé průčelí (nebo jeho podstatná část) hlavní stavby rodinného domu osazeno na stavební čáře.

U plochy 2001, 2002 a 2003 budou objekty orientovány rovnoběžně se směrem navržené parcelace, osazení hlavního průčelí bude umístěno celou svou délkou na stavební čáře.

### **Uliční čára**

Udává hranici mezi stavebním pozemkem a veřejným prostranstvím (uličním prostorem). V úrovni uliční čáry bude umístěno oplocení.

### **Maximální výška zástavby**

Udává maximální nepřekročitelnou výšku zástavby v počtu plných podlaží (hodnota udaná arabskou číslicí - 1). Nadzemním podlažím se rozumí každé podlaží, které má úroveň podlahy nebo její převažující částí výše nebo rovno 800 mm pod nejvyšší úrovní přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 5,0 m po obvodu domu. Podkroví u střech sklonitých a ustupující podlaží u střech plochých (+) se mezi plná podlaží započítává v případě, když se jeho využitelná plocha (tj. nad níž je světlá výška místnosti větší než 2,30 m) rovná více než 2/3 plochy pod ním ležícího plného podlaží.

### **Parcelace stavebních parcel**

Parcelace nových stavebních parcel (uvedená v návrhu územní studie) je pouze orientační a není nikterak závazná. V rámci dalších stupňů dokumentace může být navržen a realizován odlišný systém návrhu parcelace stavebních pozemků v návaznosti na potřeby jednotlivých stavebníků a v návaznosti na stávající vlastnické vztahy a hranice stávajících parcel.

Parcelace však musí dodržet požadavek na přímou návaznost pozemku na veřejné prostranství – tak, aby nevznikla zástavba tzv. v „druhé řadě“.

Navržená parcelace je závazná z hlediska osazení – orientace objektu na pozemku – viz. popis osazení objektů vzhledem ke stavební čáře.

### **Tvar a sklon střechy**

Stavební činnost bude plně respektovat regulativ tvaru střechy. V grafické části dokumentace jsou uvedeny přípustné tvary střech (S) pro jednotlivé základní regulační plochy řešeného území. Hlavní střešní roviny objektu musí být řešeny sklonově symetricky s výjimkou střech pultových, kde je přípustné asymetrické řešení sklonů hlavních střešních rovin.

**Regulativ tvaru a sklonu střech - S:**

Územní studie navrhuje sklonité střechy se sklonem v intervalu 25-35°. U plochých střech na celém objektem nebo jeho částí se regulativ sklonu střech neuplatní.

**Přípustné:**

-střechy sedlové, valbové a polovalbové a jejich vzájemné tvarové kombinace – v případě hřebene rovnoběžného s přílehlou komunikací

-střechy sedlové, valbové, polovalbové a jejich vzájemné tvarové kombinace, k přílehlé komunikaci jsou vyloučeny sedlové střechy orientované k přílehlé komunikaci štítem – v případě hřebene kolmého s přílehlou komunikací

-střechy pultové v případě zastřešení objektu plochou střechou pouze jako zastřešení nad částí objektu – do 50% zastavěné plochy, kdy zbylá část zastřešení musí splňovat regulativ pro střechy – S.

**Podmíněně přípustné:**

-ploché střechy pouze jako zastřešení nad částí objektu – do 50% zastavěné plochy. Zbylá část zastřešení objektu musí splňovat popsané regulativy pro střechy – S.

**Nepřípustné:**

-všechny tvary střech se sklonem větším než 35° a menším než 25° a všechny další tvarové variace.

-ploché střechy nad celým objektem s podmínkou zelené střechy (zelenou střechou se rozumí: zelená střecha zcela pokrytá vegetací s půdou, nebo pěstebním substrátem)-tento regulativ tvaru a sklonu střech je nepřipustný u plochy č.2001

**Umístění vikýřů:**

V plochách střech je možné umisťovat vikýře, které však nesmějí narušovat jednotu uličního pohledu.

**Orientace hřebene střech****Orientace hřebene střechy - R**

Orientace hřebene střechy je velmi důležitou regulační kategorií, která ovlivňuje výtvarný ráz území. U plochých střech nad celým objektem (s podmínkou zelené střechy) se regulace neuplatňuje. U plochých střech pouze jako zastřešení nad částí objektu – do 50% zastavěné plochy se regulace orientace hřebene střechy uplatní pro zbylou část zastřešení v plném rozsahu.

**Přípustné:**

-orientace hřebene střechy v rovnoběžné poloze s osou přílehlé komunikace.

**Podmíněně přípustné:**

- orientace hřebene střechy v kolmé poloze k ose přílehlé komunikace s podmínkou valbové střechy orientované k ose přílehlé komunikace.

**Nepřípustné:**

-všechny další varianty

**Způsob zastavění**

Způsob zastavění je velmi důležitou regulační kategorií, která výrazně ovlivňuje urbanistickou koncepci území.

**Přípustné:**

-samostatně stojící – izolované objekty rodinných domů.

-skupinová zástavba – dvojdomky – pouze u plochy č. 2001

**Nepřípustné:**

-všechny další varianty (dvojdomky s výjimkou plochy č. 2001, atriová zástavba, řadová zástavba apod.)

**Výška a průhlednost oplocení**

Regulativ se uplatní na oplocení ze strany veřejně přístupného pozemku přílehlé komunikace – vstupní část. Nebude-li investor s oplocením uvažovat, regulativ se nepoužije.



**Výška oplocení**

-výška oplocení je stanovena do max. 1700 mm. Výška oplocení je vztažena k výškové úrovni přilehlého chodníku či komunikace nebo terénu k posuzovanému oplocení z uliční strany. Regulativ se užije i v případě, že bude oplocení navrženo jako živý plot (vytvořený ze stříhaných rostlin). V tomto případě se nevyužije ustanovení regulativu o průhlednosti oplocení.

**Průhlednost oplocení**

-průhlednost oplocení udává průhlednost či neprůhlednost oplocení. Regulativ se nepoužije v případě že investor nebude realizovat oplocení pozemku a dále v případě realizace živého plotu (vytvořený ze stříhaných rostlin či dřevin).

*Průhlednost oplocení do výšky 700 mm od výškové úrovně přilehlého chodníku či terénu:*

Tato část oplocení může být neprůhledná.

*Průhlednost oplocení od výšky 700 mm do výšky 1700 mm od výškové úrovně přilehlého chodníku či terénu:*

Tato část oplocení musí být řešena jako částečně průhledná nebo průhledná. Vyloučeny jsou neprůhledné – plně stěny oplocení (např. oplocení z betonových tvárnic, oplocení z neprůhledných dřevěných prken apod.).

Maximální možné průměrné procento pevných/neprůhledných částí oplocení je udáno hodnotou 70%. Do výpočtu se udávají veškeré části oplocení od výškové úrovně 700 mm od výškové úrovně přilehlého chodníku/terénu do výškové úrovně 1700 mm od výškové úrovně přilehlého chodníku.

**Maximální procento zastavění pozemku**

Regulativ se uplatní při umisťování staveb a u jejich změn v případě přístaveb. Nebude-li stavebník zasahovat do stávající zastavěné plochy, regulativ se nepoužije.

Regulativ udává poměr mezi součtem výměr zastavěných ploch na pozemku k výměře tohoto pozemku (pozemkem se rozumí část pozemku nebo pozemků vedených v Katastru nemovitostí zahrnutých do ploch BI, ZB, případně do ploch ZS vymezených touto územní studií, který je určen konkrétním stavebníkem k zastavění jednoho konkrétního rodinného domu). Maximální procento zastavění je udáno hodnotou:

- 42% u plochy č.2001
- 40% u plochy č. 2002
- 35% u plochy č. 2003

Do zastavěných ploch se započítávají veškeré zastavěné plochy s výjimkou ploch zeleně (zatravnění, sadovnické úpravy apod.), tzn.: do zastavěných ploch se tedy zahrnuje především zastavěná plocha objektu rodinného domu a všech objektů na pozemku (altány, garáže, apod.), zpevněné plochy příjezdnic komunikací, odstavné plochy a ostatní zpevněné plochy (chodníky apod.).

**Prostorové vztahy a požadované působení objektů:**

-**hlavní pěší vztahy** – vymezují závazné hlavní tahy v řešeném území, které musí být respektovány. Ve vymezení těchto hlavních tahů musí být realizované komunikace pro pěší – chodníky.

-**vjezdy do řešeného území** – vymezují závazně vjezdy do řešeného území z hlediska širších vztahů a okolních komunikací. Mimo takto vymezené vjezdy není možné zřizovat vjezdy a trasy nových nadřazených a páteřních MK v řešeném území.

-**vjezd na stavební pozemek** – ve stísněných podmínkách udává jediný možný vjezd na pozemek z veřejně přístupné MK (možno upravit dle konkrétního projektového řešení).

-**skupina stromů** – vymezuje umístění, případně zachování skupin stromů v řešeném území

-**dětské hřiště - sportoviště** – vymezuje umístění dětského hřiště či sportoviště v řešeném území

## 1.6 podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

*Prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury je zobrazeno ve vzorových příčných řezech komunikacemi. Při komplexním řešení veřejné infrastruktury budou stávající komunikace a inženýrské sítě upraveny dle návrhu vzorových příčných řezů a stávající přípojky inženýrských sítí budou na tyto nové rozvody přepojeny.*

### 1.1.1 Dopravní infrastruktura

#### Místní komunikace

- realizovat navrženou místní komunikaci v souladu s návrhem koncepce dopravy této územní studie vč. navržených parametrů a funkčního zařazení
- stabilizovat vjezdy do řešeného území dle dopravní koncepce.
- na obslužné komunikaci (dle grafické části – dopravní řešení) osadit retardéry pro zklidnění dopravy
- retardéry provést jako součást konstrukcí vozovky z betonových nebo kamenných dlažeb (v žádném případě nesmí jít o dodatečně připevněné prvky
- do ploch rozhledových trojúhelníků nevysazovat žádné nové dřeviny ani stromy
- na komunikacích realizovat pásové nebo uliční vpusti dešťové vody z komunikací
- součástí budování místních komunikací bude řešení vsakování dešťových vod – pokud to posudky v následujících projektových fázích nevyloučí (v tom případě bude řešeno alespoň osazení retenčních jímek pro zpomalení odtoku dešťových vod z území).

#### Statická doprava

- při navržené síti místních obslužných komunikací realizovat parkovací stání dle dopravní koncepce
- parkování pro majitele pozemků bude zajištěno na pozemcích jednotlivých vlastníků rodinných domů a to v min. počtu dvou míst pro osobní automobily

#### Pěší a cyklistická doprava

- cyklistická doprava bude provozována po navržených MK a účelových komunikacích

### 1.1.2 Technická infrastruktura

#### Zásobování pitnou vodou

- pozemky řešeného území napojit na veřejný vodovodní řad v území
- realizovat koncepci vodovodní sítě podle grafické části dokumentace
- vodovod v řešené lokalitě řešit jako vodovodní systém v samostatném tlakovém pásmu

#### Odkanalizování

- napojení splaškových vod řešit napojením na stávající jednotnou kanalizaci v ul. Jungmannova
- **napojení dešťových vod v současné době není na stávající kanalizační systém města ani na vodní tok možné, musí být provedeno posouzení ploch US 2 z hlediska širšího území, vč. vypracování návrhu hospodaření s dešťovou vodou z hlediska řešené lokality a z hlediska širších vztahů. Až po prověření, prokázání a odsouhlasení navrženého řešení bude možné předmětnou lokalitu zastavět.**
- řešené území napojit na stávající rozvody kanalizace v území dle navržené koncepce odkanalizování řešeného území
- v území realizovat částečně jednotný a částečně oddílný způsob odkanalizování, dle navržené koncepce.

- vnitřní kanalizace objektů rodinných domů (napojených na systém oddílné kanalizace pro veřejnou potřebu) musí být řešena jako oddílná (dle §33, odst. 1, vyhlášky č. 268/2009 Sb., v platném znění).
- na stavebních pozemcích bude realizováno vsakování dešťových vod v návaznosti na ustanovení stavebního zákona a zákona č. 254/2001 Sb., o vodách, ve znění pozdějších úprav a § 20, odst. 5, písm. c), vyhlášky č. 501/2006 Sb., v platném znění. Vsakování bude řešeno vsakovacími šachtami, jímkami, zářezy a dalšími technickými prostředky.
- realizovat vsakování dešťových vod v ploše veřejné zeleně a v ploše veřejného prostranství

#### **Zásobování elektrickou energií**

- realizovat novostavbu kioskové trafostanice tr1 (v ploše veřejného prostranství) vč. zemního kabelového přívodu
- realizovat rozvody NN v rozsahu celé lokality řešeného území dle navržené koncepce zásobování NN
- realizovat novou koncepci rozvodů NN, které jsou řešeny jako zemní-kabelové v rozsahu celého řešeného území s napojením na stávající systém zásobování lokality elektrickou energií.
- Realizovat nový systém veřejného osvětlení vč. samostatného rozvaděče

#### **Zásobování plynem**

- Stabilizovat stávající rozvody STL plynovodu v rozsahu části řešeného území podél ulice Jungmannova dle navržené koncepce plynifikace lokality.
- V ochranných pásmech plynovodů nevysazovat vzrostlou zeleň, aby nedocházelo k jejímu poškozování při opravách vedení
- Koncepce zásobování teplem je řešena na základě systému lokálního vytápění rodinných domků se samostatnými kotelnami.
- Palivo – energetická bilance tepelných zdrojů bude preferovat využití zemního plynu.

#### **Veřejné osvětlení**

- V řešeném území realizovat rozvody veřejného osvětlení v souladu s navrženou koncepcí. Rozvaděč VO realizovat v rámci koncepce veřejného osvětlení

#### **Sdělovací rozvody**

- Realizovat rozvody sdělovacích sítí v řešeném území dle příčných řezů uličním profilem

#### **Kabelová televize**

- Realizovat rozvody sdělovacích sítí v řešeném území dle příčných řezů uličním profilem

#### **Odpadové hospodářství**

- Všechny subjekty v řešeném území musí mít zajištěn odvoz a likvidaci odpadů specializovanými firmami v souladu s obecně závaznou vyhláškou.
- Umístění nádob na sběr odpadu musí jednotliví investoři řešit na svých vlastních pozemcích bez nároků na veřejná prostranství.
- Likvidace odpadů v řešeném území bude prováděna jeho odvozem na řízenou skládku.
- Realizovat umístění stanovišť pro nádoby na separovaný odpad dle navržené koncepce odpadového hospodářství (v ploše veřejného prostranství).

**Přesnou polohu jednotlivých inženýrských sítí (vodovod, kanalizace, spoje, veřejné osvětlení, plynovod a vedení elektrické energie vč. trafostanice) je možno zpřesňovat na základě podrobnějších podkladů. Jejich trasy, včetně vyvolaných věcných břemen a ochranných pásem, nesmí omezit stavební plochy vymezené funkční hranicí ploch a musí být v souladu s navrženou koncepcí územní studie.**

### Veřejná prostranství

- V řešeném území realizovat veřejné prostranství - plochu veřejné zeleně (plocha ZV č.2024).

### Grafická příloha – řezy uličními profily (viz. Příloha č.1):

(jedná se o vzorové příčné řezy)

- Příčný profil ulice č. 1-1
- Příčný profil ulice č. 2-2
- Příčný profil ulice č. 3-3

## **1.7 podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území**

### ○ Architektonické a urbanistické hodnoty

V urbanistickém návrhu je chráněn ráz lokality z hlediska urbanistických a architektonických hodnot okolních staveb a z hlediska návaznosti na okolí řešeného území. Dále je v řešení urbanistické koncepce zohledněno významné působení řešeného území v dálkových pohledech.

#### Urbanistické hodnoty:

- stabilizovat urbanistickou strukturu hlavních příjezdních komunikací
- navázat na kompaktní strukturu zástavby izolovaných objektů rodinných domů v rámci stávající zástavby ulice Jungmannova
- navázat na urbanistické řešení okolní stávající zástavby

#### Architektonické hodnoty:

- Navázat na architektonické řešení okolní zástavby rodinných domů (převážně sklonité střechy s orientací hřebene střechy rovnoběžně s okolní-přiléhající komunikací s převážně dvoupodlažní výškou zástavby s případným využitím podkroví)

### ○ Kulturní hodnoty

- Respektovat dálkové pohledy ze severní a západní strany řešeného území

### ○ Přírodní hodnoty:

- Respektovat pozemky ZPF s vazbou na okolních plochy ZPF a zahrad okolních rodinných domů.
- Respektovat přírodní charakter řešených ploch US2
- Respektovat stávající modelaci terénu, které determinuje návrh řešení US2 z hlediska ekonomické zastavitelnosti území

### ○ Civilizační hodnoty:

- Respektovat situování stávajících inženýrských sítí před řešenými plochami územní studií nebo v jejich okolí
- Respektovat upravované a udržované plochy zahrad a ploch ZPF s návazností na přírodní okolí (kulturní krajina)
- Respektovat trasu železniční tratě, která determinuje další rozvoj lokality splněním platných norem z hlediska hlukové zátěže ze železniční dopravy

**Charakter území a ochrana jeho hodnot je výrazně ovlivněna a zapracována do podmínek využití pozemků území, které se stávají nástrojem ochrany a zachování hodnot území. Ochrana je řešena v navržených podmínkách využití jak funkčního tak i prostorového uspořádání území.**

## **1.8 podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí**

### **Čistota podzemních a povrchových vod**

- vybudovat systém jednotné a oddílné kanalizace s odvedením odpadních vod na obecní ČOV
- zamezit únikům škodlivých látek do povrchových vod

### **Ochrana čistoty ovzduší**

- jako základ palivoenergetické bilance upřednostňovat pro vytápění média s minimálními emisemi
- zamezit vzniku prašnosti a větrné erozi v území
- osazovat kotle s vysokou účinností

### **Ochrana proti hluku**

- při umisťování staveb v území respektovat příslušné předpisy v oblasti ochrany před nepříznivými účinky hluku a vibrací (hlavně z hlediska hluku ze železniční dopravy)
- při umisťování zařízení v území respektovat příslušné předpisy v oblasti ochrany před nepříznivými účinky hluku a vibrací (hlavně z hlediska hluku ze železniční dopravy)

### **Odstraňování a likvidace odpadů**

- odpad bude z řešeného území odvážen na řízenou skládku, skládkování se v řešeném území nenavrhuje
- v území rozmístit nádoby pro sběr tříděného odpadu dle grafické části dokumentace

### **Ochrana půdy**

- pro nezemědělské účely vyjmout nejnutnější plochy zemědělské půdy (v rámci jednotlivých stavebních pozemků)

### **Urbanistická koncepce vč. veřejné infrastruktury**

Základem urbanistické koncepce v oblasti utváření kvalitního prostředí je

- dodržení navrženého funkčního a prostorového návrhu regulace
- realizovat návrh veřejné infrastruktury dle navržené koncepce
- při vytápění budou preferovány kotle a systémy s minimálními emisemi
- realizovat systém odstavných a parkovacích stání
- Plochy veřejných prostranství – ulic, plochy veřejné zeleně – využít i pro krátkodobou rekreaci v rámci realizace kvalitních sadovnických úprav ploch zeleně. Sadovnické úpravy koordinovat s trasami technické infrastruktury.

### **Systém sídelní zeleně.**

Základem urbanistické koncepce v oblasti sídelní zeleně je

- Zachování vysokého podílu zahrad, sadů, trvalých travních porostů a stávající zeleně v pohledově exponovaných částech území
- důsledná výsadba v rámci ploch veřejné zeleně

**Koncepce uspořádání krajiny** vychází ze základních krajinných charakteristik, včetně zájmů ochrany přírody a krajiny.

V území se navrhuje

- v řešeném území nejsou navrhovány žádné plochy krajinné zeleně.

## **1.9 podmínky pro ochranu veřejného zdraví a požární ochranu**

### **Hluk a vibrace**

- Ve všech navrhovaných objektech bydlení budou respektovány požadované normové hodnoty z hlediska ochrany před nepříznivými vlivy hluku a vibrací (vč. vyhodnocování umísťování venkovních jednotek klimatizace a tepelných čerpadel).
- pozemky nových staveb pro bydlení a další staveb citlivých na hluk v plochách přestavby (P) a zastavitelných plochách (Z) v lokalitě ul. Jungmannova (P 121, P 81, Z 4), jsou přípustné za splnění hygienických limitů hluku (z dopravy a stacionárních zdrojů) v chráněném venkovním prostoru
- Maximálně využívat zklidňujících prvků v dopravě.

### **Požární ochrana**

- Nové vodovodní řady dimenzovat pro požární ochranu území vč. osazení hydrantů na vodovodní síti
- Dimenzovat navržené komunikace pro požární zásah v území

## **1.10 vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, s uvedením katastrálních území a parcelních čísel, které by měly být zařazeny do územního plánu**

### **Veřejně prospěšné stavby:**

#### **Dopravní infrastruktura**

-žádné VPS dopravní infrastruktury nejsou navrhovány.

#### **Technická infrastruktura**

-žádné VPS technické infrastruktury nejsou navrhovány.

#### **Asanace**

-žádné asanace nejsou navrhovány.

### **Veřejně prospěšné opatření:**

#### **A/ Protipovodňová opatření**

-nejsou navrhována žádná protipovodňová opatření.

**B/ Prvky územního systému ekologické stability**

-nejsou navrhovány žádné prvky územního systému ekologické stability.

**1.11 vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením katastrálních území a parcelních čísel****Veřejně prospěšné stavby:****C/ Občanské vybavení**

-nejsou navrhovány žádné VPS – občanské vybavení.

**1.12 údaje o počtu listů územní studie a počtu výkresů grafické části****1.Textová část****A Textová část – kapitoly I.**

**Územní studie** 32 stran

**2.Grafická část****B Grafická část –I.**

**Územní studie** 4 výkresy

**1.13 podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu****Dopravní infrastruktura**

- všechny stavby budou napojeny na MK sjezdy dle platných technických předpisů
- ke každé stavbě bude zřízeno adekvátní množství odstavných a parkovacích stání dle platných právních a technických norem

**Technická infrastruktura****Zásobování pitnou vodou**

- všechny objekty budou napojeny na veřejný vodovodní řad prostřednictvím přípojek vodovodu dle platných technických předpisů, případně na vlastní studny – dle platných předpisů
- ve veřejných prostorách budou budovány pouze veřejné rozvody vodovodu, přípojky budou řešeny v těchto prostorách v nezbytné míře s minimální trasou pro napojení nemovitosti. V žádném případě nebude prodloužení vodovodního řadu ve veřejném

prostoru řešeno prodloužením jen přípojkou, která bude řešit napojení pouze jednoho či několika objektů.

### Odkanalizování

- napojení splaškových vod řešit napojením na stávající jednotnou kanalizace v ul. Jungmannova
- **napojení dešťových vod v současné době není na stávající kanalizační systém města ani na vodní tok možné, musí být provedeno posouzení ploch US 2 z hlediska širšího území, vč. vypracování návrhu hospodaření s dešťovou vodou z hlediska řešené lokality a z hlediska širších vztahů. Až po prověření, prokázání a odsouhlasení navrženého řešení bude možné předmětnou lokalitu zastavět.**
- vnitřní kanalizace objektů rodinných domů (napojených na systém oddílné kanalizace pro veřejnou potřebu) musí být řešena jako oddílná (dle §33, odst. 1, vyhlášky č. 268/2009 Sb., v platném znění).
- na stavebních pozemcích bude realizováno vsakování dešťových vod v návaznosti na ustanovení stavebního zákona a zákona č. 254/2001 Sb., o vodách, ve znění pozdějších úprav a § 20, odst. 5, písm. c), vyhlášky č. 501/2006 Sb., v platném znění. Vsakování bude řešeno vsakovacími šachtami, jímkami, zářezy a dalšími technickými prostředky.
- všechny objekty budou mít zajištěno odvádění a likvidaci odpadních – splaškových vod dle navržené koncepce prostřednictvím jednotné a oddílné kanalizace.
- Všechny objekty budou mít zajištěno odvádění dešťových vod pomocí jednotné a oddílné kanalizace dle navržené koncepce odvádění dešťových vod.
- V místě, kde není navržena nebo není vybudována kanalizace je nutné likvidaci odpadních vod řešit formou umístění žumpy nebo domovní čistírny odpadních vod.
- Bude-li v místě uvažováno s vybudováním systému kanalizace, budou žumpy nebo domovní ČOV navrženy tak, aby bylo možné objekt napojit na tuto kanalizaci
- V místě s navrženou kanalizací budou žumpy nebo domovní ČOV povolovány jako stavby dočasné do doby vybudování kanalizačního systému.
- ve veřejných prostorách budou budovány pouze veřejné rozvody kanalizace, přípojky budou řešeny v těchto prostorách v nezbytné míře s minimální trasou pro napojení nemovitosti. V žádném případě nebude prodloužení jednotné kanalizace ve veřejném prostoru řešeno prodloužením jen přípojkou, která bude řešit napojení pouze jednoho či několika objektů.
- V území bude v max. možné míře řešeno vsakování či zadržování dešťových vod na vlastním pozemku RD.

### Zásobování elektrickou energií

- Napojení objektů na rozvod NN, který bude řešen kabelovým – zemním vedením v uličních profilech a bude ukončen objekty PRIS a RIS. Nápojné místo bude vždy stanoveno správcem sítě.
- ve veřejných prostorách budou budovány pouze veřejné rozvody NN, přípojky budou řešeny v těchto prostorách v nezbytné míře s minimální trasou pro napojení nemovitosti. V žádném případě nebude prodloužení NN rozvodů ve veřejném prostoru řešeno prodloužením jen přípojkou, která bude řešit napojení pouze jednoho či několika objektů.

### Zásobování plynem

- napojení objektů na plynovod bude provedeno prostřednictvím přípojek plynovodu dle platných technických předpisů
- ve veřejných prostorách budou budovány pouze veřejné rozvody plynovodu, přípojky budou řešeny v těchto prostorách v nezbytné míře s minimální trasou pro napojení nemovitosti. V žádném případě nebude prodloužení plynovodu řadu ve veřejném prostoru řešeno prodloužením jen přípojkou, která bude řešit napojení pouze jednoho či několika objektů.



**Sdělovací rozvody a kabelová televize**

- napojení objektů na rozvod SLP, který bude řešen kabelovým – zemním vedením v uličních profilech a bude ukončen objekty účastnických rozvaděčů. Nápojné místo bude vždy stanoveno správcem sítě.
- ve veřejných prostorách budou budovány pouze veřejné rozvody SLP, přípojky budou řešeny v těchto prostorách v nezbytné míře s minimální trasou pro napojení nemovitosti. V žádném případě nebude prodloužení SLP rozvodů ve veřejném prostoru řešeno prodloužením jen přípojkou, která bude řešit napojení pouze jednoho či několika objektů.

**Odpadové hospodářství**

- Všechny subjekty v řešeném území musí mít zajištěn odvoz a likvidaci odpadů specializovanými firmami v souladu s obecně závaznou vyhláškou.
- Umístění nádob na sběr odpadu musí jednotliví investoři řešit na svých vlastních pozemcích bez nároků na veřejná prostranství.
- V území je zakázáno budovat jakékoli skládky dočasné nebo trvalé, je zde zakázáno skladovat jakékoli chemikálie a nebezpečné látky – s výjimkou provozů v návaznosti na přípustné umísťování objektů v plochách.

**1.14 podmínky pro změny staveb a změny vlivů staveb na využití území****Podmínky pro změny staveb a změny vlivů staveb na využití území**

- všechny stavby, které budou měnit výšku, půdorysnou plochu nebo využití musí být v souladu s funkční a prostorovou regulací. V opačném případě není možné takovou stavbu či zařízení v území povolit. Toto se přiměřeně vztahuje také na změnu v užívání stavby.
- Všechny stavby budou respektovat předešlou kapitolu c) podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu
- Stavebník doloží kladná vyjádření dotčených orgánů se záměrem v území

**1.15 stanovení pořadí změn (etapizace)****Etapizace:**

Lokalita řešená územní studií, může být reálně rozvíjena pouze za předpokladu realizace podmiňujících staveb. Jako *podmiňující stavby* jsou označeny takové stavby bez jejichž realizace není možné zajistit plnou funkčnost území resp. jeho napojení na systém dopravní a technické infrastruktury tj. v případě výstavby jednotlivých rodinných domů by nebylo bez předchozího vybudování podmiňujících staveb tyto napojit na dopravní a technickou infrastrukturu a tudíž by tyto stavby nemohli být kolaudovány a užívány pro svůj účel. Dále jsou vymezeny související stavby. *Souvisejícími stavbami a úpravami (S1)* jsou takové stavby a opatření (plocha veřejné zeleně) bez jejich realizace nedojde k plné funkčnosti území. Realizace rodinných domů ale není časově závislá na výstavbě a realizaci těchto staveb a opatření.

**Podmiňující stavby** pro lokalitu jsou rozděleny do etap územní připravenosti:

– plochy veřejných prostranství vč. technické a dopravní infrastruktury, na které jsou napojeny jednotlivé rodinné domy

**Související stavby:**

- navržená plocha veřejné zeleně – veřejného prostranství (plocha č. 2024).

**Poznámka:**

Dělení pozemků vč. umístění dopravní a technické infrastruktury je možné upravovat dle geodetického zaměření lokality a upřesnění stávajícího stavu území, případně na základě konkrétního návrhu parcelace. Základní koncepce však musí být dodržena.

## **1.16 komplexní zdůvodnění řešení, včetně odůvodnění navržené urbanistické koncepce**

### **1. Analytická část**

Řešené území - zastavitelná plocha Z4 a plochy přestavby P81 a P121 jsou územním plánem vymezeny pro bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské (BI), které je charakterizováno **hlavním využitím** bydlení individuální v rodinných domech s **přípustným využitím**: - pozemky rodinných domů, - pozemky veřejných prostranství, - pozemky související dopravní a technické infrastruktury, - pozemky související občanského vybavení sloužící především obyvatelům v ploše bydlení s **podmíněným přípustným využitím**: - pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše a lze jejich realizaci s ohledem na architekturu a organizaci zástavby lokality připustit, **nepřípustným využitím**: - pozemky pro budovy obchodního prodeje o výměře větší než 1 000 m<sup>2</sup>, - pozemky pro veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím se stanovením **podmínek prostorového uspořádání**: - maximální výška zástavby odpovídající výšce 2 NP stavby pro bydlení s možností využití podkroví.

Územní studie navrhuje řešení území s dominantní funkcí bydlení v souladu s platným územním plánem, který zastupitelstvo města Hranice usnesením ze dne 28.4.2016 vydalo formou opatření obecné povahy č.j. OSUZPD/5666/16, „Územní plán Hranic“. Opatření obecné povahy, kterým byl územní plán vydán nabylo účinnosti dne 18.5.2016.

Územní studie navrhla řešení v částečném přesahu na okolní pozemky v nezbytné míře, s ohledem na širší vazby zastavěného území a s ohledem na navrženou koncepci dopravní a technické infrastruktury. V tomto přesahu není územní studie územně plánovacím podkladem pro rozhodování v území.

Řešené území se nachází v okrajové – jihovýchodní části města Hranice a navazuje na okolní plochy bydlení, občanské vybavenosti a ploch zahrad rodinných domů, případně ploch zemědělských. Z jižní strany je situována ulice Jungmannova, ze severní strany řešené území ovlivňuje trasa železniční trati.

Řešené plochy územní studií navazují z jižní strany na plochu komunikace ulice Jungmannova vč. inženýrských sítí. Jižně od řešeného území je situována železniční trať. Do západní části řešeného území – zastavitelná plocha Z4 – zasahuje vodovodní řad pro veřejnou potřebu DN 300. Řešené území je situováno v docházkové vzdálenosti zastávky hromadné dopravy.

Část zastavitelné plochy Z4 přiléhá přímo k ulici Jungmannova a část zastavitelné plochy Z4 a plocha přestavby P81 přiléhá k zadní straně zahrad rodinných domů situovaných kolem ulice Jungmannova.

Obytná zóna je navržena v místech, kde není vyhlášeno žádné chráněné území a to ani přírodní, ani technické, či kulturní.

Při budování zóny nedojde ke styku s kulturními památkami. Z technických zařízení bude dotčeno ochranné pásmo zemního vedení nízkého napětí, ochranného pásma vodovodního řadu, kanalizačních

stok, sdělovacích kabelů a STL rozvody plynu. Části zastavitelné plochy Z4 se dotýká ochranné pásmo dopravní stavby – železnice.

V místě stavby se nepředpokládají škodlivé vlivy. Území není poddolováno, nevyskytují se zde seismické vlivy.

### **Ochranná pásma, které se nacházejí v řešeném území:**

#### **1. Pro zásobování vodou**

##### **Ochranné pásmo přívodního a zásobovacího řadu**

ÚPD respektuje ochranné pásmo vodovodního řadu:

-do průměru 500 mm včetně činí 1,5 m od vnějšího líce potrubí vodorovně na obě strany

Zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích.

→všechny činnosti v řešeném území budou respektovat podmínky ochranného pásma vodovodního řadu.

#### **2. Pro odvedení splaškových**

##### **Ochranné pásmo kmenové stoky**

ÚPD respektuje ochranné pásmo kanalizačních stok:

-do průměru 500 mm včetně činí 1,5 m od vnějšího líce potrubí vodorovně na obě strany

Zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích.

→všechny činnosti v řešeném území budou respektovat podmínky ochranného pásma kanalizačních stok.

#### **3. Pro zásobování elektrickou energií**

(zákon 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a výkonu státní správy v energetických odvětvích)

Při řešení výstavby a realizaci veškerých záměrů v řešeném území bude nutné mimo jiné přihlídnout k ochranným pásmům elektroenergetických zařízení. Tato musí odpovídat zákonu č. 458 / 2000 Sb., kde § 46 stanovuje:

(3) Ochranné pásmo nadzemního vedení je souvislý prostor vymezený svislými rovinami vedenými po obou stranách vedení ve vodorovné vzdálenosti měřené kolmo na vedení, která činí od krajního vodiče veden na obě jeho strany:

- |   |       |
|---|-------|
| a) u napětí nad 1 kV do 35 kV včetně                        |       |
| 1. pro vodiče bez izolace                                   | 7 m,  |
| 2. provodiče s izolací základní                             | 2m,   |
| 3. prozávěsná kabelová vedení                               | 1 m,  |
| b) u napětí nad 35 kV do 110 kV včetně                      | 12 m, |
| c) u napětí nad 110 kV do 220 kV včetně                     | 15 m, |
| d) u napětí nad 220 kV do 400 kV včetně                     | 20 m, |
| e) u napětí nad 400 kV                                      | 30 m, |
| f) u závěsného kabelového vedení 110 kV                     | 2 m,  |
| g) u zařízení vlastní telekomunikační sítě držitele licence | 1 m.  |

(6) Ochranné pásmo elektrické stanice je vymezeno svislými rovinami vedenými ve vodorovné vzdálenosti

- a) u venkovních elektrických stanic a dále stanic s napětím větším jak 52 kV v budovách 20 m od oplocení nebo od vnějšího líce obvodového zdiva,

- b) u stožárových elektrických stanic s převodem napětí úrovně nad 1 kV a menším než 52 kV na úroveň nízkého napětí 7 m,
  - c) u kompaktních a zděných elektrických stanic s převodem napětí úrovně nad 1 kV a menším než 52 kV na úroveň nízkého napětí 2 m
- u vestavěných elektrických stanic 1 m od obestavění.

(8) V ochranném pásmu nadzemního a podzemního vedení, výroby elektřiny a elektrické stanice je zakázáno

- a) zřizovat bez souhlasu vlastníka těchto zařízení stavby či umisťovat konstrukce a jiná podobná zařízení, jakož i uskladňovat hořlavé, nebo výbušné látky,
- b) provádět bez souhlasu jeho vlastníka zemní práce,
- c) provádět činnosti ohrožující vedení, spolehlivost a bezpečnost provozu těchto zařízení, nebo ohrozit život, zdraví či majetek osob,
- d) provádět činnosti, které by znemožňovaly nebo podstatně znesnadňovaly přístup k těmto zařízením.

(9) V ochranném pásmu nadzemního vedení je zakázáno vysazovat chmelnice a nechávat růst porosty nad výšku 3 m.

(10) V ochranném pásmu podzemního vedení je zakázáno vysazovat trvalé porosty a přejíždět vedení mechanizmy o celkové hmotnosti nad 6 t.

(11) Pokud to technické a bezpečnostní podmínky umožňují a nedojde k ohrožení života, zdraví, nebo bezpečnosti osob, může provozovatel přenosové soustavy, nebo příslušný provozovatel distribuční soustavy udělit písemný souhlas s činností v ochranném pásmu. Souhlas není součástí stavebního řízení u stavebního úřadu a musí obsahovat podmínky, za kterých byl udělen.

(12) Fyzické či právnické osoby zřizující zařízení napájená stejnosměrným proudem v bezprostřední blízkosti ochranného pásma s možností vzniku bludných proudů poškozujících podzemní vedení jsou povinny tyto skutečnosti oznámit provozovateli přenosové soustavy, nebo příslušnému provozovateli distribuční soustavy a provést opatření k jejich omezení.

(13) Veškeré výjimky pro výstavbu plošných a podobných zařízení (parkoviště, hřiště apod.) nutno projednat se správcem sítě. U venkovního vedení NN se vzdálenosti od budov řídí příslušnými technickými normami (ČSN 33 3300/83).

(14) Výjimky z ochranných pásem povoluje ministerstvo.

#### § 45

(4) Ochranná pásma stanovená dle dosavadních předpisů a výjimky o ochranných pásmech udělené podle dosavadních předpisů zůstávají zachovány i po skončení účinnosti tohoto zákona.

→všechny činnosti v řešeném území budou respektovat podmínky ochranného pásma podzemního vedení elektrizační soustavy a elektrické stanice.

### 4. Pro zásobování plynem

#### Pro zásobování plynem

(zákon 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a výkonu státní správy v energetických odvětvích)

##### 5.10.5.1 Ochranné pásmo plynovodu podle průměru potrubí

**Ochranná pásma plynovodů** stanoví Zákon o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích 458/2000 Sb.

Ochranným pásmem se pro účely tohoto zákona rozumí prostor v bezprostřední blízkosti plynárenského zařízení vymezený vodorovnou vzdáleností od půdorysu plynárenského zařízení měřeno kolmo na jeho obrys, určený k zajištění jeho spolehlivého provozu.

Ochranná pásma (podle § 26 zák. č. 458/2000 Sb.):

-u ostatních plynovodů a přípojek

4 m

-u nízkotlakých a středotlakých plynovodů a přípojek jimiž se rozvádějí plyny v zastavěném

území obce

1 m

-u technologických objektů

4 m

Ochranná pásma stanovená podle dřívějších předpisů a výjimky z nich, udělené před nabytím účinnosti zákona č. 458/2000 Sb., zůstávají v platnosti.

→všechny činnosti v řešeném území budou respektovat podmínky ochranného pásma podzemního vedení plynovodů.

## **5. Pro přenos informací**

### **Pro přenos informací**

(Zákon č. 110/1964 Sb., o telekomunikacích ve znění pozdějších novel)

### **Ochranné pásmo kabelů a zařízení telekomunikací**

Ochranné pásmo, chránící podzemní dálkový kabel včetně zařízení, jež je jeho součástí je široké 2 m a probíhá v celé délce kabelové trasy.

Zákon č. 110/1964 Sb., o telekomunikacích ve znění pozdějších novel.

## **6. Ochranné pásmo přírodního léčivého zdroje lázeňského místa Teplice n.B.**

V řešeném území se nachází ochranné pásmo přírodních léčivých zdrojů lázeňského místa Teplice nad Bečvou. OP bylo stanoveno podle §46, odst. 1 zákona č. 20/1966 Sb., o péči o zdraví lidu Usnesením vlády ČSR ze dne 6.3.1979. Při řešení výstavby v tomto území je nutno respektovat podmínky a omezení stanovené citovaným usnesením a dále i ustanovení §37 zákona č. 164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázní a lázeňských míst a o změně některých souvisejících zákonů (lázeňský zákon)" Podle zákona 164/2001 Sb. jsou rozeznávána již pouze ochranná pásma I. a II. stupně, přičemž OP II. stupně může být členěno na II.a (původně OP 2.stupně) a II.B (původně OP 3.stupně). Celé řešené území je situováno v ochranném pásmu II.B (dle 164/2001 Sb.).

## **2. Zdůvodnění řešení – urbanistická koncepce**

Navržené řešení vychází z potřeb a požadavků území na návrh harmonického obytného celku s dalšími doprovodnými funkcemi.

Všechny jevy, limity využití území a další prvky udržitelného rozvoje jsou respektovány v navrženém řešení a koncepcí rozvoje území z nich vychází.

Z hlediska širších vztahů je pro danou lokalitu významné napojení na okolní místní komunikaci, a to při jižním okraji řešeného území (ulice Jungmannova), která navazuje následně na základní dopravní skelet města.

Navržená urbanistická koncepce respektuje krajinnou a ekologickou rovnováhu území, přičemž maximálně využívá plochu pozemku pro bydlení. Také umožňuje postupnou výstavbu po etapách, které jsou stanoveny pouze orientačně v návaznosti na postupné zastavování plochy podmíněné pouze podmiňujícími stavbami, kterými jsou dopravní a technická infrastruktura. Různorodost velikostí parcel respektuje stávající vymezení parcel vycházející z katastrální mapy při zachování vysokých nároků na bydlení.

Kanalizace v Jungmannově ulici byla vybudována v profilu postačujícím pro bezpečné odvádění odpadních vod. Přes to jsou do ní napojeny nejen srážkové vody z nemovitostí, ale také z komunikací a dokonce i z navazujícího výše položeného extravilánu. Množství srážkových vod při přívalových deštích tím výrazně překračuje kapacitu stoky a působící potíže v dolní části ulice. Nepříznivou situaci se podařilo zmírnit převedením části průtoku z kanalizace v Jungmannově ulici do stoky v ulici Dobrovského. Kapacita jednotné kanalizace je však v předmětné lokalitě i nadále naprosto nedostatečná. V této souvislosti byly městem Hranice zvažovány návrhy na obnovu původního odtoku srážkových vod z extravilánu mimo ulici Jungmannovu, které se však dosud nerealizovaly. Za současné situace není proto možné zatížit stávající kanalizační systém dalším přítokem srážkových vod.

Na základě uvedených skutečností musí být provedeno posouzení ploch US 2 z hlediska hospodaření s dešťovou vodou z hlediska širšího území vč. vypracování návrhu hospodaření s dešťovou vodou z hlediska řešené lokality a z hlediska širších vztahů. Až po prověření, prokázání a odsouhlasení navrženého řešení bude možné předmětnou lokalitu zastavět.

### 3. Navržené řešení

Navržené řešení územní studie vychází z platného územního plánu. Vjezd do území řešeného územní studií je řešen z jižní strany z ulice Jungmannova (v místě navrženého veřejného prostranství navazující na ulici Jungmannovu) a dále z ulice Jungmannova ve východní části řešené plochy prostřednictvím MK mezi řešeným územím a ulicí Jungmannova s návazností na stávající místní komunikace. Navržená urbanistická struktura je založena na dopravní síti, která navazuje na stávající silniční síť města Hranice. Při jižní straně části řešených ploch (zastavitelná plocha Z4) je situována stávající ulice Jungmannova – ulice č.1 (na kterou jsou vymezené plochy pro rodinné domy č.2001 přímo napojeny). Dále je při jižní straně řešeného území navržena nová místní komunikace (plocha č.2002) – ulice č.3, která je na ulici Jungmannova napojena prostřednictvím navržené místní komunikace – ulice č.2. Dále je při jižní straně řešeného území navržena nová místní komunikace (plocha č.2003) – ulice č.4, která je na ulici Jungmannova napojena prostřednictvím navržené místní komunikace – ulice č.5, která je situována mimo řešené území. Navržené ulice č.3 a č.4 jsou propojeny chodníkem pro pěší s navazující plochou veřejné zeleně. Ulice č.1 – ul. Jungmannova je řešena ve stávajících parametrech, ulice č.2 a 5 jsou řešeny jako dvoupruhové, obousměrné, ulice č.3 a 4 – jsou řešeny jako jednopruhové obousměrné s výhybnami a s vymezenými odstavnými stáními v rámci ploch veřejných prostranství. Obě ulice jsou řešeny jako slepé s vymezenými obratišti. Při ulici č.2 je navrženo kolmé parkoviště s vazbou na navrženou účelovou komunikaci při zadní straně plochy č.2021. Zastavěním části zastavitelné plochy Z4 (přiléhající k ulici Jungmannova) vznikne obousměrně obestavěná ulice s jasným prostorovým vymezením uličního – veřejného prostranství. Zbývá část bude obestavěna jednostranně s vazbou na okolní zahrady.

Obytná zóna je členěná obslužnou komunikací na jednotlivé obytné celky, které tvoří hnízda - bloky rodinných domů se zahradami. Plochy parcel v severní části se pohybují v rozmezí cca 1000-1500 m<sup>2</sup>. Většina domů je širší stranou orientována podél přilehlých komunikací, vzájemně se nepřistihují, vchody do domů jsou orientovány z veřejně přístupných veřejných prostorů. Hřebeny jednotlivých rodinných domů jsou převážně orientovány rovnoběžně s navrženou obslužnou komunikací nebo jsou ke komunikaci orientovány valbovou střechou. V rámci regulace tvaru střech jsou přípustné také střechy s plochou střechou a to s podmínkou zelené střechy (zelenou střechou se rozumí: zelená střecha zcela pokrytá vegetací s půdou, nebo pěstební substrátem). Podmínka zelených střech byla zvolena z důvodu dálkových pohledů na řešené území a to nejen od severní severozápadní strany, ale také ze strany jižní a jihovýchodní. Zelené střechy jsou však povoleny pouze u územních studií US1,3,4,5,6. V plochách územní studie US2 nejsou uvažovány v návaznosti na kontext zástavby ulice Jungmannovy.

Všem domům jsou zajištěny přibližně stejné komfortní podmínky. Případné hospodářské zázemí (kůlna na zahradní nářadí nebo dřevo) je navrženo vždy v zadní části parcely v návaznosti na objekt sousední.

Nové místní komunikace – v rámci řešeného území územní studií - jsou řešeny jako obousměrné jednopruhové (D1) se smíšeným provozem automobilové a pěší dopravy, pěší komunikace (chodníky) nejsou v řešeném území navrženy, nepředpokládá se větší frekvence pohybu, protože se jedná o okrajovou polohu sídla s cílovou dopravou. Silniční síť je též doplněna parkovacími plochami v počtu pro cca 1 rodinný dům (nebo 1 byt) 1 parkovací stání. V rámci dopravního řešení předmětné lokality je zachován přístup – prostřednictvím ulice č.2 – na stávající plochy zemědělské mezi řešeným územím a železniční tratí.

V rámci navržené urbanistické koncepce řešeného území je navržena také parcelace řešených ploch. Parcelace je pouze orientační a v případě odlišného řešení je možné akceptovat i jiné dělení. Nesmí však novým dělením vzniknout nezastavitelné části ploch pozemků.

V rámci urbanistického návrhu územní studie byla vymezena plocha veřejného prostranství – veřejné zeleně v místě mezi plochami č. 2002 a 2003. Veřejné prostranství je vymezeno ve výměře cca 3484 m<sup>2</sup>. Vymezení veřejného prostranství nevyžaduje vyhláška č. 501/ 2006 Sb., protože zastavitelná plocha není vymezena nad 2 ha.

Nároky budoucího provozu obytné zóny jsou dány průměrným počtem budoucích obyvatel zastavěné lokality. Při předpokládaném počtu 3 osob na jednu bytovou jednotku se jedná o 46 stálých

obyvatel, pro které jsou nadimenzovány všechny inženýrské sítě zásobující lokalitu vodou, plynem, a el. energií a nebo odvádějící odpady. Pro dešťové odpady jsou určujícími podklady velikost odtokového okrsku a odtokový součinitel zpevněných ploch a střech.

Požární bezpečnost bude zajišťována dvojím způsobem. Jednak půjde o zajištění ze strany Hasičského záchranného sboru okresu Přerov a dále zabezpečení podmínek pro rychlou možnost uhašení požáru vlastními silami. Tato druhá možnost bude zajištěna z veřejného vodovodu, který bude vybudován v zóně jednak pro zásobování jednotlivých objektů pitnou vodou a jednak pro přívod požární vody. Stavba vodovodu je v této fázi navržena s ohledem na požární bezpečnost, ale podrobné podmínky požárního zabezpečení stavby budou řešeny ve speciální požární zprávě až v dalších stupních dokumentace pro přípravu zóny. Vodovod bude navržen tak, aby splňoval požadavky, které na něj klade norma ČSN 73 0873 Požární vodovody.

Územní studie řeší návrh prostorových regulací navrhované nové zástavby, kdy uliční a stavební čáry, výška zástavby (výška zástavby okolních objektů je vesměs dvoupodlažní, v plochách řešených územní studií je navržena výška zástavby jako jednopodlažní s podkrovím. Tato výška byla zvolena z hlediska dálkových pohledů s výraznou exponovaností ze severní a západní strany), způsob zastavění a tvar střech a orientace hřebene střech navazují na okolní zástavbu navazující na řešené území vč. návaznosti na charakter lokality s návazností na okolní plochy zahrad se vzrostlou zelení s rozptýlenou zástavbou. Návazností na okolní plochy bude zachováno přírodní a nadstandardní obytné prostředí. Navržená zástavba je postavena na sklonitém svahu v násypu, který je převážně řešen jako navážka (informace sdělená v rámci projednání ÚS). Podmáčením paty svahu (vsakováním dešťových vod) by mohlo dojít k narušení stability svahu a ke statickému ohrožení stávající zástavby. Proto je do podmínek zástavby zahrnuta podmínka, že bude provedeno posouzení veškerých případných rizik svahových deformací souvisejících s předpokládanou výstavbou (hydrostatické výpočty, IG průzkumy dané lokality apod.). K problému se stabilitou svahu může také docházet se zakládáním základové spáry u výstavby nových rodinných domů. Proto je do řešení ÚS zahrnuta podmínka, že při výstavbě RD budou provedena taková opatření, aby k narušení stability svahu nemohlo dojít.

Plochy komunikací v řešeném území jsou zahrnuty do obytných zón dle platné legislativy.

### Příprava území

Před započítáním prací v zájmové lokalitě musí být geometrem vytyčeno rozdělení pozemků.

Příprava území spočívá především ve skrytce orníční vrstvy v tl.cca 0,30 m v ploše pod komunikacemi a zpevněnými plochami. Skrytou ornici bude možno využít jednak k opětovnému ohumusování nově zřízených ploch zeleně mezi zástavbou a dále poblíž lokality k rekultivaci málo hodnotných pozemků.

Dále je nutné zajistit vytyčení všech stávajících vedení jejichmi správci.

### Obslužné komunikace

Navržené řešení územní studie vychází z platného územního plánu. Vjezd do území řešeném územní studií je řešen z jižní strany z ulice Jungmannova (v místě navrženého veřejného prostranství navazující na ulici Jungmannovu) a dále z ulice Jungmannova ve východní části řešené plochy prostřednictvím MK mezi řešeným územím a ulicí Jungmannova s návazností na stávající místní komunikace. Navržená urbanistická struktura je založena na dopravní síti, která navazuje na stávající silniční síť města Hranice. Při jižní straně části řešených ploch (zastavitelná plocha Z4) je situována stávající ulice Jungmannova – ulice č.1 (na kterou jsou vymezené plochy pro rodinné domy č.2001 přímo napojeny). Dále je při jižní straně řešeného území navržena nová místní komunikace (plocha č.2002) – ulice č.3, která je na ulici Jungmannova napojena prostřednictvím navržené místní komunikace – ulice č.2. Dále je při jižní straně řešeného území navržena nová místní komunikace (plocha č.2003) – ulice č.4, která je na ulici Jungmannova napojena prostřednictvím navržené místní komunikace – ulice č.5, která je situována mimo řešené území. Navržené ulice č.3 a č.4 sou propojeny chodníkem pro pěší s navazující plochou veřejné zeleně. Ulice č.1 – ul. Jungmannova je řešena ve stávajících parametrech, ulice č.2 a 5 jsou řešeny jako dvoupruhové, obousměrné, ulice č.3 a 4 (obytné ulice MK D1 – jsou řešeny jako obousměrné jednopruhové v šířce 3,75 m) s výhybnami a s vymezenými odstavnými stáními v rámci ploch veřejných prostranství. Obě ulice jsou řešeny jako slepé s vymezenými obratišti. Při ulici č.2 je navrženo kolmé parkoviště s vazbou na navrženou účelovou komunikaci při zadní straně plochy č.2021.

V rámci ploch veřejných prostranství jsou navrženy sadovnické úpravy – zatravnění, v místě veřejného prostranství přiléhajícího k ulici Jungmannova budou řešeny kvalitní sadovnické úpravy.

V areálu zóny je navrženo 21 parkovacích míst a odstavných stání pro automobily skupiny 02, dle ČSN 73 61 10, tab. 19 - tento počet plně vyhoví, protože majitelé jednotlivých rodinných domů mají možnost parkování před domem ve vjezdu. Dále je navrženo parkoviště pro 5 vozidel při ulici č.5.

### Vodovod

V Hranicích je vybudován veřejný vodovod, který je součástí skupinového vodovodu Běloutín - Hranice - Lipník. Zdrojem vody jsou centrální zdroje OOV přivaděč Fulnek - Hranice, zdroj SV Střítež - Hranice (vodní zdroj Lhotka) a zdroj pro SV Za. Z centrálního zdroje Ostravského oblastního vodovodu OOV z ÚV Podhradí je veden přivaděč přes Fulnek směrem na Ostravu. Odbočením z tohoto přivaděče řadem DN 500 je plněna akumulace 2x3000 m<sup>3</sup> Střítež u Hranic (Moravská Brána). Z této akumulace je voda přiváděna do systému SV Hranice a SV Přerov. Místní zdroj vody Nový odtok je v dnešní době využíván jako záložní zdroj.

Celková potřeba vody pro 46 budoucích obyvatel je při spotřebě 120 l/os.den  $Q_p = 0,06$  l/s,  $Q_n = 0,098$  l/s.

V řešení územní studie je v plochách veřejných prostranství umístěn navržený vodovod, který bude sloužit jak pro zásobování pitnou vodou, tak i jako požární vodovod. Část ploch navazující přímo na stávající ulici Jungmannova bude napojena na stávající vodovod. Navržený vodovod – řešené části za zahradami ulice Jungmannovy - je napojen na stávající vodovod a je řešen o dvou větvích, které budou napojeny na stávající vodovod v ul. Jungmannova. Obě větve nebudou zokruhovány.

Podrobné řešení bude předmětem následných projektových fází vč. podrobného posouzení tlakových poměrů v řešené lokalitě.

### Kanalizace

Při hranici řešeného území – v ulici Jungmannova - je vybudována jednotná kanalizace s napojením na ČOV Hranice.

Kanalizace v Jungmannově ulici byla vybudována v profilu postačujícím pro bezpečné odvádění odpadních vod. Přes to jsou do ní napojeny nejen srážkové vody z nemovitostí, ale také z komunikací a dokonce i z navazujícího výše položeného extravilánu. Množství srážkových vod při přívalových deštích tím výrazně překračuje kapacitu stoky a působící potíže v dolní části ulice. Nepříznivou situaci se podařilo zmírnit převedením části průtoku z kanalizace v Jungmannově ulici do stoky v ulici Dobrovského. Kapacita jednotné kanalizace je však v předmětné lokalitě i nadále naprosto nedostatečná. V této souvislosti byly městem Hranice zvažovány návrhy na obnovu původního odtoku srážkových vod z extravilánu mimo ulici Jungmannovu, které se však dosud nerealizovaly. Za současné situace není proto možné zatížit stávající kanalizační systém dalším přítokem srážkových vod.

Na základě uvedených skutečností musí být provedeno posouzení ploch US 2 z hlediska hospodaření s dešťovou vodou z hlediska širšího území vč. vypracování návrhu hospodaření s dešťovou vodou z hlediska řešené lokality a z hlediska širších vztahů. Až po prověření, prokázání a odsouhlasení navrženého řešení bude možné předmětnou lokalitu zastavět.

Přes výše uvedené informace bylo v rámci řešení koncepce odkanalizování řešeného území bylo zpracováno řešení z generelu kanalizace města Hranice a z koncepce – odůvodnění – platného územního plánu je navržena v souladu s generelem odkanalizování města Hranice, kdy územní studie předpokládá, že bude kanalizace řešena jako jednotná v návaznosti na plochu pro bydlení č. 2001 přiléhající k ulici Jungmannova)-napojení plochy bydlení na stávající jednotnou kanalizaci v ulici Jungmannova, ve zbylé části řešeného území bude kanalizace realizována jako oddílná kanalizace, kdy splaškové odpadní vody z plochy bydlení č.2002 budou gravitačně svedeny do jednotné kanalizace v ulici Jungmannova, dešťové vody budou svedeny gravitačně do vsakovacích a retenčních prostorů v ploše veřejného prostranství s přepadem do jednotné kanalizace ul. Jungmannova, odpadní splaškové vody z plochy bydlení č. 2003 budou gravitačně svedeny do přečerpávací stanice odkud budou výtlačným řadem přečerpány do jednotné kanalizace ulice Jungmannovy, dešťové vody budou gravitačně svedeny do vsakovacích a retenčních prostorů v navržené ploše veřejné zeleně. Vnitřní kanalizace objektů rodinných domů (napojených na systém oddílné kanalizace pro veřejnou potřebu) musí být řešena jako oddílná (dle §33, odst. 1, vyhlášky č. 268/2009 Sb., v platném znění). Na stavebních pozemcích bude realizováno vsakování dešťových vod v návaznosti na ustanovení stavebního zákona a zákona č. 254/2001 Sb., o vodách, ve znění pozdějších úprav a § 20, odst. 5, písm. c), vyhlášky č. 501/2006 Sb.,



v platném znění. Vsaňování bude řešeno vsakovacími šachtami, jímkami, zářezy a dalšími technickými prostředky. Nová kanalizace je v obytné zóně vedena v komunikacích a plochách veřejných prostranství.

Uvedené řešení územní studie – odkanalizování předmětné lokality - musí být ověřeno posouzením odvádění dešťových vod z hlediska širších návazností, protože dle sdělení provozovatele systému kanalizace města Hranice napojení dešťových vod v současné době není na stávající kanalizační systém města (ul. Jungmannova) možné, musí být provedeno posouzení ploch US 2 z hlediska širšího území vč. vypracování návrhu hospodaření s dešťovou vodou z hlediska řešené lokality a z hlediska širších vztahů (konkrétní řešení bude navrženo v dalších projektových fázích vč. podrobného hydrogeologického posouzení řešeného území). Až po prověření, prokázání a odsouhlasení navrženého řešení bude možné předmětnou lokalitu zastavět.

Spřávek kanalizačního systému se již v současné době (z důvodů přetížení stávajícího kanalizačního systému v ul. Jungmannova) chystá zadat zpracování posouzení vč. návrhu řešení odvádění dešťových vod z předmětného území vč. ploch US2 a vč. posouzení širších územních vztahů. Toto řešení by bylo následně možné zpracovat do řešení US2.

Výpočet splaškových vod:

Celková denní produkce odpadních vod na 46 EO představuje  
 $Q_d = 0,06 \text{ l/s}$ ,  $Q_{\max} = 0,12 \text{ l/s}$ . Kanalizační stoky se navrhují v profilu PVC DN 250-300.

Výpočet dešťových vod:

Určujícím faktorem pro návrh dešťové kanalizace je velikost kanalizačního okrsku a příslušné odtokové součinitele. Z celkové odvodňované plochy 2,62 ha tvoří:

střechy domů 0,32 ha s odtokovým součinitelem 0,90  
plochy veřejných prostranství 0,54 ha s odtokovým součinitelem 0,80  
Intenzita deště  $i = 136 \text{ l/s.ha}$

Množství povrchových vod je vypočteno podle rovnice  $Q = \Sigma x \cdot \Psi \cdot i$   
 $Q = (0,32 \times 0,90 + 0,54 \times 0,8) \times 136$   
 $Q = 97,92 \text{ l/s}$

## Plynovod

V okolí lokality – podél zastavitelné plochy Z4 (v ulici Jungmannova) je v současné době provedena plynofikace STL. Bytová zóna (zastavitelná plocha Z4 a plochy přestavby P81 a P121) bude napojena na tento STL plynovod jeho rozšířením do řešeného území.

Spotřeba pro 46 bytů x 3000-3500 m<sup>3</sup>/rok 138 000 – 161 000 m<sup>3</sup>

## Veřejné osvětlení

Rozvaděč veřejného osvětlení bude napojený z nových rozvodů NN s napojením na nové rozvody NN v území.

### Napěťové soustavy:

3 PEN str. 50 Hz 400 V/TN-C

1 + PE + N 50 Hz 230 V/TN-S

### Klasifikace vnějších vlivů:

AB 7, AD 4, AE 1.

Vnější vlivy byly určeny v souladu s ČSN 33 2000-3 kapitolou 32 a ČSN 33 2000-5-51. Všechny ostatní vnější vlivy jsou v souladu s čl. 512.2.4 ČSN 33 2000-5-51 považovány za normální.

Z hlediska nebezpečí úrazu elektrickým proudem s ohledem na vnější vlivy a jejich působení jde o prostory nebezpečné.

Bilance elektrické energie:

Instalovaný výkon: 6,1 kW

Popis řešení

Ovládání veřejného osvětlení bude provedeno s použitím soumrakového spínače s čidlem osvětlení. Z důvodu úspory el. energie lze automaticky vypínat v nočních málo frekventovaných hodinách (např. 0,30 - 3 hod.) veřejné osvětlení. Nastavit lze jak hodina vypnutí, tak hodina opětovného zapnutí (uváděno jako **úsporný režim**).

Elektrický rozvod je navržený zemním kabelovým vedením. Kabely propojují smyčkovým způsobem jednotlivé stožárové rozvodnice. Uložení podzemních inženýrských sítí musí respektovat prostorové uspořádání dle ČSN 73 6005 a ČSN 33 2000-5-52 / 98.

Uzemnění Kovové osvětlovací stožáry budou ve smyslu ČSN 34 1390 uzemněné páskovým zemničem FeZn 30 x 4 mm uloženým ve společném výkopu s kabelem, pod pískovým ložem do rostlé zeminy. Dřík stožáru musí být trvale spojený s ochranným vodičem. Propojení se provede měděným lankem o průřezu 6 mm<sup>2</sup>.

**Rozvody elektrické energie**

Řešení územní studie respektuje stávající vzdušné vedení NN v jižní části řešeného území a veřejné osvětlení podél stávající MK ulice Jungmannova.

Lokalita je navržena jako standardní obytné území s charakterem bydlení v individuálních izolovaných rodinných domech. Požadavek výstavby RD v řešené lokalitě pro napojení nových odběrů na distribuční rozvody bude řešen napojením zemního kabelového rozvodu na stávající vzdušné vedení VN 22 kV prostřednictvím kabelosvodu po stávajícím sloupu vedení VN (mimo řešené území – východně od něj) a napojení a zaústěním nové distribuční kioskové trafostanice 22/0,4 kV (zapuštěné částečně pod terénem – bude vyčnívat cca 1,5 m nad okolní terén), která je situována v ploše veřejného prostranství - v ploše veřejné zeleně v řešeném území. Z trafostanice budou vyvedeny kabelové rozvody NN, které napájí jednotlivé odběrné skříně a u kterých bude osazeno měření elektrické energie pro jednotlivé odběry RD. Na navrženou trafostanici budou napojena všechny řešené plochy touto územní studií. Navržené vedení NN bude uloženo v zemi a může být propojeno se stávajícím vedením NN. Navržené NN zemní rozvody budou propojeny s NN vedením v ulici Jungmannově.

Výstavbu trafostanice, včetně napojení na kabelové rozvody VN a vybudování nových kabelových distribučních rozvodů NN pro RD zajišťuje a realizuje ČEZ Distribuce, a.s. na základě žádosti o připojení odběratele k distribuční síti NN a akceptované Smlouvy o uzavření budoucí smlouvy o připojení odběrného zařízení k distribuční soustavě do napěťové hladiny 0,4 kV (NN).

**Telefonní rozvody**

Rozvodná telefonní síť obce Hranice je celá provedena v kabelovém vedení. Podle počtu přihlášených účastníků bude realizována rozvodná síť.

**4. Systém sídelní zeleně**

Řešené území má charakter harmonické kulturní krajiny (částečně situované uvnitř zastavěného území) s výrazným ovlivněním lidskou činností. Je tvořeno svažitém terénem, pokrytým převážně zatravněním a zahradami. Území se nachází v dominantní poloze vůči převážné části stávajícího zastavěného území, jehož kulturní a historická charakteristika je nedílnou součástí kultury a historie města Hranic.

Změna využívání území se přes požadavky na zvýšení počtu obytných domů snaží tyto charakteristiky krajiny respektovat, to znamená

- navrhuje plochy veřejně přístupné zeleně v plochách veřejných prostranství (v terénní depresi)
- navrhuje v rámci regulativů plochy zahrad, které svou vzrostlou zelení zapojují plochy pro bydlení a jejich okolí do přírodního kontextu lokality

### **5. Koncepce uspořádání krajiny**

Koncepce uspořádání krajiny řešeného území respektuje její mimořádný ráz a ekologické hodnoty vč. dálkových pohledů na řešené území ze severní a západní strany. Přímá návaznost řešeného území na okolní krajinu z hlediska nová zástavby bude zajištěna plochami veřejné zeleně a plochami zahrad jednotlivých rodinných domů, které nebudou zastavěny.

### **6. ÚSES.**

Do řešeného území nezasahuje žádný prvek ÚSES. Navržené řešení nijak neovlivňuje své okolí a ani žádný prvek ÚSES v okolních územích.

## **1.17      Příloha č.1 – Řezy uličními řezy**

## **1.18      Příloha č.2 – Bilance návrhu**

## **1.19      Příloha č.3 – Vizualizace**

## **1.20      Příloha č.4 – Stanoviska k ÚS dle požadavku Zadání**

### **1.20.1 Vyhodnocení připomínek k návrhu územní studie „US 2“ Hranice, lokality ul. Jungmannova**

**1.20.2 Vyhodnocení připomínek k návrhu územní studie „US 1“ až „US 6“ Hranice, Lokalita Pod Hůrkou, ul. Jungmannova, U Kostelíčka**



## **1.Textová část**

### A Textová část územní studie

## **2.Grafická část**

### B Grafická část územní studie

- a) Výkres širších vztahů – vazba na okolní zástavbu a urbanistickou strukturu území
- b) Hlavní výkres urbanistické koncepce
- c) Regulační výkres
- d) Výkres koncepce veřejné infrastruktury

## **1.Textová část**

### A Textová část územní studie

## **2.Grafická část**

### B Grafická část územní studie

- a) Výkres širších vztahů – vazba na okolní zástavbu a urbanistickou strukturu území
- b) Hlavní výkres urbanistické koncepce
- c) Regulační výkres
- d) Výkres koncepce veřejné infrastruktury

# INTEGRAPLAN v.o.s.

PROJEKTOVÁ ČINNOST VE VÝSTAVBĚ

AKCE:

STUPEŇ DOKUMENTACE:

ČÁST DOKUMENTACE:

ÚZEMNÍ STUDIE „US 2“ HRANICE  
– LOKALITA „UL. JUNGMANNOVA“

ÚZEMNÍ STUDIE

**A. Textová část**

OBJEDNATEL:

POŘIZOVATEL:

OBEC:

OKRES:

KRAJ:

MĚSTO HRANICE

MĚSTSKÝ ÚŘAD HRANICE

HRANICE

PŘEROV

OLOMOUCKÝ

ZPRACOVATEL:

INTEGRAPLAN v.o.s.

ZAKÁZKOVÉ ČÍSLO:

DATUM:

MÍSTO:

ČÍSLO KOPIE:

02/2019

LIPNÍK NAD BEČVOU

5

# **INTEGRAPLAN v.o.s.**

**PROJEKTOVÁ ČINNOST VE VÝSTAVBĚ**

**NÁZEV ZAKÁZKY:**

**ÚZEMNÍ STUDIE „US 2“ HRANICE  
– LOKALITA „UL. JUNGMANNOVA“**

**OBJEDNATEL:**

**MĚSTO HRANICE**

**POŘIZOVATEL:**

**MĚSTSKÝ ÚŘAD HRANICE**

**OBEC:**

**HRANICE**

**OKRES:**

**PŘEROV**

**KRAJ:**

**OLOMOUCKÝ**

**ZPRACOVATELÉ:**

**URBANISTICKÁ KONCEPCE:**

**ING.ARCH. STANISLAV VRUBEL**

**ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT:**

**ING.ARCH. STANISLAV VRUBEL**

**TELEFON, E-MAIL, FAX:**

**722945242, archall.lipnik@seznam.cz, -**

.....  
Ing.arch. Stanislav Vrubel

Ing.arch. Stanislav Vrubel, člen ČKA, poř.č.:02 721

**ZAKÁZKOVÉ ČÍSLO:**

**DATUM:**

**02/2019**

---

## **INTEGRAPLAN v.o.s.**

**PROJEKTOVÁ ČINNOST VE VÝSTAVBĚ**

AKCE:

**ÚZEMNÍ STUDIE „US 2“ HRANICE  
– LOKALITA „UL. JUNGMANNOVA“**

STUPEŇ DOKUMENTACE:

**ÚZEMNÍ STUDIE**

ZAKÁZKOVÉ ČÍSLO:

DATUM:

**02/2019**

MÍSTO:

**LIPNÍK NAD BEČVOU**

ČÍSLO KOPIE:

**5**

---

---

## **INTEGRAPLAN v.o.s.**

**PROJEKTOVÁ ČINNOST VE VÝSTAVBĚ**

AKCE:

**ÚZEMNÍ STUDIE „US 2“ HRANICE  
– LOKALITA „UL. JUNGMANNOVA“**

STUPEŇ DOKUMENTACE:

**ÚZEMNÍ STUDIE**

ZAKÁZKOVÉ ČÍSLO:

DATUM:

**02/2019**

MÍSTO:

**LIPNÍK NAD BEČVOU**

ČÍSLO KOPIE:

**4**

---

**VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK**  
**K NÁVRHU ÚZEMNÍ STUDIE „US 2“ HRANICE, LOKALITA UL. JUNGMANNOVA**

Podatel připomínky:	Opatření pořizovatele:
<p><b>1. [REDAKCE], Hranice</b></p> <p>Navrhovaná studie US-2-Pravá část od silniční smyčky (viz příloha č. 1) neodpovídá skutečnosti. Jelikož jsem vlastníkem dotčené parcely 1584/3, neuvažuji o prodeji ani o výstavbě. Parcela je vedena jako zahrada a také tak zůstane v budoucnu. Přístupová cesta je vedena po bývalém remízku parcel 1582/2 a 1582/1 který slouží jako příjezdová cesta již více jak 30 let. Podél přístupové účelové komunikace na parcele 1582/1 jsou také vedeny inženýrské sítě vodovodu a elektřiny. Parcelace na 3 stavení místa je proto neopodstatněná a <b>NESOUHLASÍM</b> s tímto řešením.</p>	<p><b>Bez opatření</b></p> <p>Návrh územní studie neruší stávající využití pozemků jako zahrada. Územní studie je územně plánovacím podkladem pro budoucí územní rozhodnutí. Pro zhodnocení plochy vymezené pro výstavbu (její přeměnou ze zeleně na stavební pozemky) je nezbytné upravit technické podmínky v území, například vybudovat či přeložit inženýrské sítě a komunikace. Návrh optimalizuje využitelnost území dle koncepce územního plánu, je však na majitelích pozemků, jestli ke změně (výstavbě) skutečně dojde.</p>
<p><b>2. [REDAKCE], Hranice</b></p> <p>Navrhovaná studie US-2-Pravá část od silniční smyčky (viz příloha č. 1) neodpovídá skutečnosti. Jelikož jsem vlastníkem dotčené parcely 1584/2, neuvažuji o prodeji ani o výstavbě. Parcela je vedena jako zahrada a také tak zůstane v budoucnu. Přístupová cesta je vedena po bývalém remízku parcel 1582/2 a 1582/1 který slouží jako příjezdová cesta již více jak 30 let. Podél přístupové účelové komunikace na parcele 1582/1 jsou také vedeny inženýrské sítě vodovodu a elektřiny. Parcelace na 3 stavení místa je proto neopodstatněná a <b>NESOUHLASÍM</b> s tímto řešením.</p>	<p><b>Bez opatření</b></p> <p>Návrh územní studie neruší stávající využití pozemků jako zahrada. Územní studie je územně plánovacím podkladem pro budoucí územní rozhodnutí. Pro zhodnocení plochy vymezené pro výstavbu (její přeměnou ze zeleně na stavební pozemky) je nezbytné upravit technické podmínky v území, například vybudovat či přeložit inženýrské sítě a komunikace. Návrh optimalizuje využitelnost území dle koncepce územního plánu, je však na majitelích pozemků, jestli ke změně (výstavbě) skutečně dojde.</p>
<p><b>3. [REDAKCE], Hranice</b></p> <p>K urbanistické koncepci, s plánovanou výstavbu (cca 16-ti rodinných domů) v lokalitě Jungmannova, mám vážnou připomínku. Kanalizace je v současné době poddimenzovaná i po výstavbě odlehčovací větve, což se projevuje neustálým zaplavováním mého sklepa. Tuto skutečnost mohu doložit řadou uznaných pojistných událostí. Žádám o sdělení, zda se v plánu počítá i výstavbou popř. rekonstrukcí kanalizačního řádu.</p>	<p><b>Bez opatření</b></p> <p>Vizte vyjádření MěÚ Hranice, OSUZPD – životní prostředí ve věci odvádění dešťových vod z lokality a vyjádření VaK Přerov</p>

<p><b>4. [REDAKCE], Hranice</b></p> <p>1. Připomínka odkanalizování navržené lokality US2 - severovýchodní navržené zastavěné části (pěti RD): Nesouhlasím s napojením splaškových vod severovýchodní navržené zastavěné části (pěti RD) do jednotné kanalizace v ulice Jungmannova (viz obr. č. 1). Stávající kapacita jednotné kanalizace pro převedení dešťové a splaškové vody je nedostačená a momentálně již vyčerpána. V textové části územní studie je uvedeno, že „Množství srážkových vod při přívalových deštích tím výrazně překračuje kapacitu stoky a působící potíže v dolní části ulice“. Požaduji dát do podmínek územní studie, že musí být doloženo posouzení, že stávající jednotná kanalizace bude schopná pojmout i splaškové vody ze severovýchodní navržené zástavby, a to převážně v místě pod napojením větve jednotné kanalizace vedoucí z ul. U Kostelíčka.</p> <p>2. Dále nesouhlasím s navrženým odvodem povrchových dešťových vod v severovýchodní navržené zastavěné části (pěti RD) do vsaku (do podzemních/retenčních objektů) do prostoru za stávající zástavbu a železniční dráhu (viz obr. č.1). Stávající zástavba je postavena na sklonitém svahu v násypu, který je převážně řešen jako navážka. Podmáčením paty svahu by mohlo dojít k narušení stability svahu a ke statickému ohrožení stávající zástavby. Požadují dát do podmínek územní studie, že bude provedeno posouzení veškerých těchto případných rizik (Hydrostatické výpočty, IG průzkumy dané lokality apod.), které mohou vzniknout vsakováním značného množství vody v jednom lokálním místě.</p> <p>3. K problému se stabilitou svahu může také docházet se zakládáním základové spáry u výstavby nových rodinných domů. Požadují dát do podmínek územní studie, že při výstavbě RD budou provedena taková opatření, aby k narušení stability svahu nemohlo dojít, případně že bude posouzena stabilita svahu.</p> <p>4. Proč jsou navržené ulice řešeny jako „ZÓNY 30“? Nebylo by vhodnější, jelikož v daných ulicích nejsou navrženy průběžné chodníky s návazností na okolní chodníky, navrhnout dané ulice jako „Obytné zóny“?</p> <p>5. Proč je odsunut propojovací chodník mezi jednotlivými navrženými ulicemi (viz obrázek č. 2)? Nebylo by vhodnější tyto ulice propojit přímo z obřatíšť? Jednak to bude nejkratší trasa, kterou chodec půjde a dále to bude i vhodné pro vstup do prostoru veřejné zeleně.</p>	<p><b>Bez opatření</b> Vizte vyjádření MěÚ Hranice, OSUZPD – životní prostředí ve věci odvádění dešťových vod z lokality a vyjádření VaK Přerov</p> <p><b>Opatření pořizovatele</b> Doplnit požadavek do textové části. Bude řešeno (prověřeno) detailně v dalším stupni, v územním řízení.</p> <p><b>Opatření pořizovatele</b> Doplnit požadavek do textové části. Bude řešeno detailně v dalším stupni, v územním řízení.</p> <p><b>Opatření pořizovatele</b> Prověřit změnu termínu „Zóny 30“ za „Obytné zóny“.</p> <p><b>Bez opatření</b> Územní studie má charakter schématu. Konkrétní řešení jednotlivých staveb je záležitostí následných projektových dokumentací, které zohlední terén a podrobné podmínky v území. Detailní řešení propojovacího chodníku bude upřesněno v dalším stupni PD.</p>
<p><b>5. [REDAKCE], Hranice</b></p> <p>Podatelka je majitelkou pozemku par. 1583/6 v k. ú. Hranice, obec Hranice. Na základě vlastnických práv k výše uvedeným nemovitostem podávám tímto proti předmětnému návrhu územní studie města Hranic následující námitku: Jako vlastník výše uvedeného pozemku nevidím důvod, a to i vzhledem k rázu okolních krajinných prvků, k záboru mé parcely veřejnou zelení a rozšířením ukončením navrhované ulice č. 4. Zejména, když je pro tyto účely dostatek místa na parcele 1582/1 ve vlastnictví města Hranice. Věřím, že pořizovatel studie na základě výše uvedených argumentů mé námitce vyhoví.</p>	<p><b>Bez opatření</b> Pro zhodnocení plochy vymezené pro výstavbu (její přeměnou ze zeleně na stavební pozemky) je nezbytné upravit technické podmínky v území, například vybudovat či přeložit inženýrské sítě a komunikace. Návrh optimalizuje využitelnost území dle koncepce územního plánu, je však na majitelích pozemků, jestli ke změně (výstavbě) skutečně dojde. Navržené řešení v územní studii co nejvíce zachovává pozemek parc. č. 1583/6 v k. ú. Hranice pro výstavbu RD.</p>
<p><b>6. Ing. [REDAKCE], Hranice</b></p> <p>Připomínka k možnosti realizace rovných střech. Doporučuji povolit střechy bez vegetačních úprav s ohledem na střechy na stávající zástavbě, které jsou zcela bez vegetačních úprav.</p>	<p><b>Opatření pořizovatele</b> Ploché střechy jsou povoleny pouze</p>

<p>Nelimitovat směr hřebene střechy podél komunikace, připustit i opačný směr hřebene střechy, popř. povolit střechy valbové.</p> <p>Připustit možnost výstavby řadových domků alespoň pro část od zahrady Lesnické školy podél stávající asf. komunikace až do zatáčky u zahrad. Důvody pro řadovou zástavbu jsou ekonomické, viz popis níže.</p>	<p>jako zelené střechy u územních studií US 1, 3, 4, 5, 6. Doplnit odůvodnění navržených střech - dálkové pohledy</p> <p><b>Bez opatření</b></p> <p>Je přípustný hřeben střechy kolmo na komunikaci za podmínky valbové střechy.</p> <p><b>Bez opatření</b></p> <p>V ploše 2001 jsou povoleny dvojdomky, které umožňují využití u užších pozemků.</p>
<p><b>7. Pořizovatel, MěÚ Hranice</b></p> <p>Dříve dohodnuto, že v ulici Jungmannova nebudou ploché střechy dnes jen plocha 2001</p>	<p><b>Opatření pořizovatele</b></p> <p>Ploché zelené střechy povolit u územních studií US 1, 3, 4, 5, 6.</p>

**VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK  
K NÁVRHU ÚZEMNÍ STUDIE „US 1“ AŽ „US 6“  
HRANICE, LOKALITA POD HŮRKOU, UL. JUNGMANNOVA, U KOSTELÍČKA**

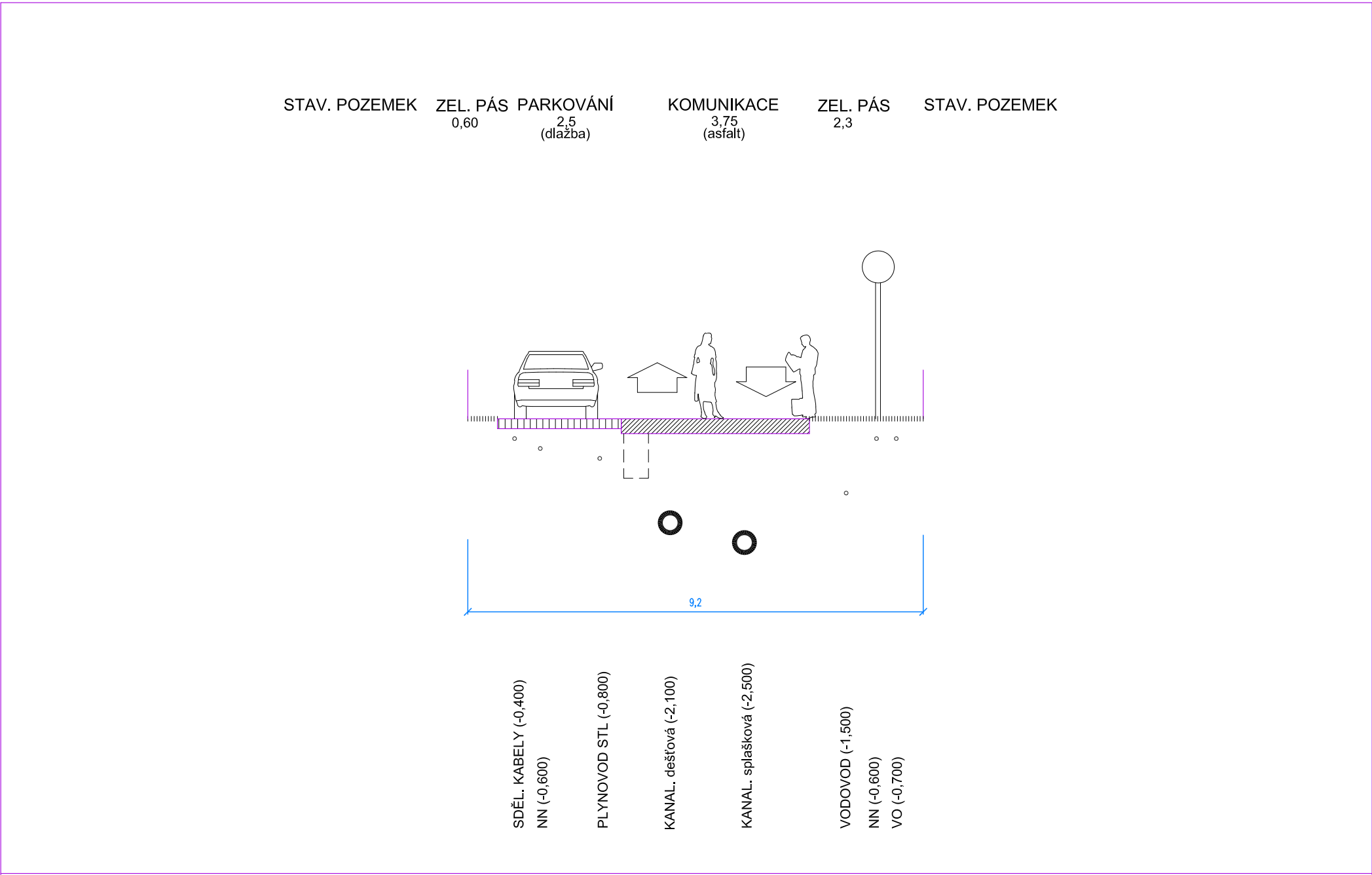
Dotčené orgány, oprávněný investor	Opatření pořizovatele:
<b>1. Ministerstvo obrany</b>  Souhlasné stanovisko za podmínky dodržení § 175 stavebního zákona	<b>Bez opatření</b> Požadavek bude uplatněn v dalším stupni řízení
<b>2. Krajská hygienická stanice</b>  Souhlasí za těchto podmínek 1. Zastavitelné plochy Z 4 a plochy přestavby P 81 a P 121 jsou podmíněně přípustné vzhledem k blízkosti železniční trati  2. Zastavitelné plochy Z 7 a Z 8 a plochy přestavby P 92, P 93, P 94 a P 95 jsou podmíněně přípustné vzhledem k blízkosti střelnice	<b>Bez opatření</b> Požadavek splněn  <b>Bez opatření</b> Požadavek splněn
<b>3. Krajský úřad Olomouckého kraje – vodní hospodářství</b>  Nemá námitek za podmínky, že návrhem nebude ohrožena kvalita ani množství podzemních ani povrchových vod a bude respektováno ochranné pásmo přírodního léčivého a minerálního zdroje	<b>Bez opatření</b> Bude řešeno v dalším stupni řízení
<b>4. Krajský úřad Olomouckého kraje – Odbor dopravy a silničního hospodářství</b>  Souhlasí se záměrem, bez připomínek	<b>Bez opatření</b> Souhlas
<b>5. GasNet, s. r. o.</b>  Plynofikaci požadujeme řešit dle přiloženého schématu v příloze (popis možnosti připojení) Dimenze nových vedení bude posuzována až v dalším stupni PD	<b>Opatření pořizovatele</b> Opravit dle předložených schémat <b>Bez opatření</b> Bude řešeno v dalším stupni řízení
<b>6. Vodovody a kanalizace Přerov, a. s.</b>  Územní studie US 1 a US 6 a územní studie US 3, US 4 a US 5 – dešťové vody požadujeme odvádět mimo stávající kanalizační systém města.  Rovněž musí být vnitřní kanalizace objektů RD (napojených na systém oddílné kanalizace pro veřejnou potřebu) řešena jako oddílná (§ 33 (1) vyhlášky 268/2009 Sb.). Na stavebních pozemcích musí být realizováno vsakování dešťových vod v návaznosti na ustanovení stavebního zákona a zákona č. 254/2001 Sb. A § 20 (5) písm. c) vyhlášky 501/2006 Sb. Tyto požadavky zohlednit i v dalším stupni PD.  Územní studie US 2 - kanalizaci v zájmové lokalitě není možné zatížit dalším přítokem srážkových vod. Doplnit v územní studii jak budou technicky likvidovány srážkové vody mimo stávající kanalizaci nebo podmínit další výstavbu vypracováním návrhu hospodaření se srážkovými vodami v celé lokalitě.	<b>Bez opatření</b> Požadavek zpracován v textové části str. 12 (10 a 11)  <b>Bez opatření</b> Požadavek zpracován v textové části str. 12 (10 a 11) <b>Bez opatření</b> Požadavek zpracován v textové části str. 12 (10 a 11)  <b>Bez opatření</b> Požadavek zpracován v textové části str. 10



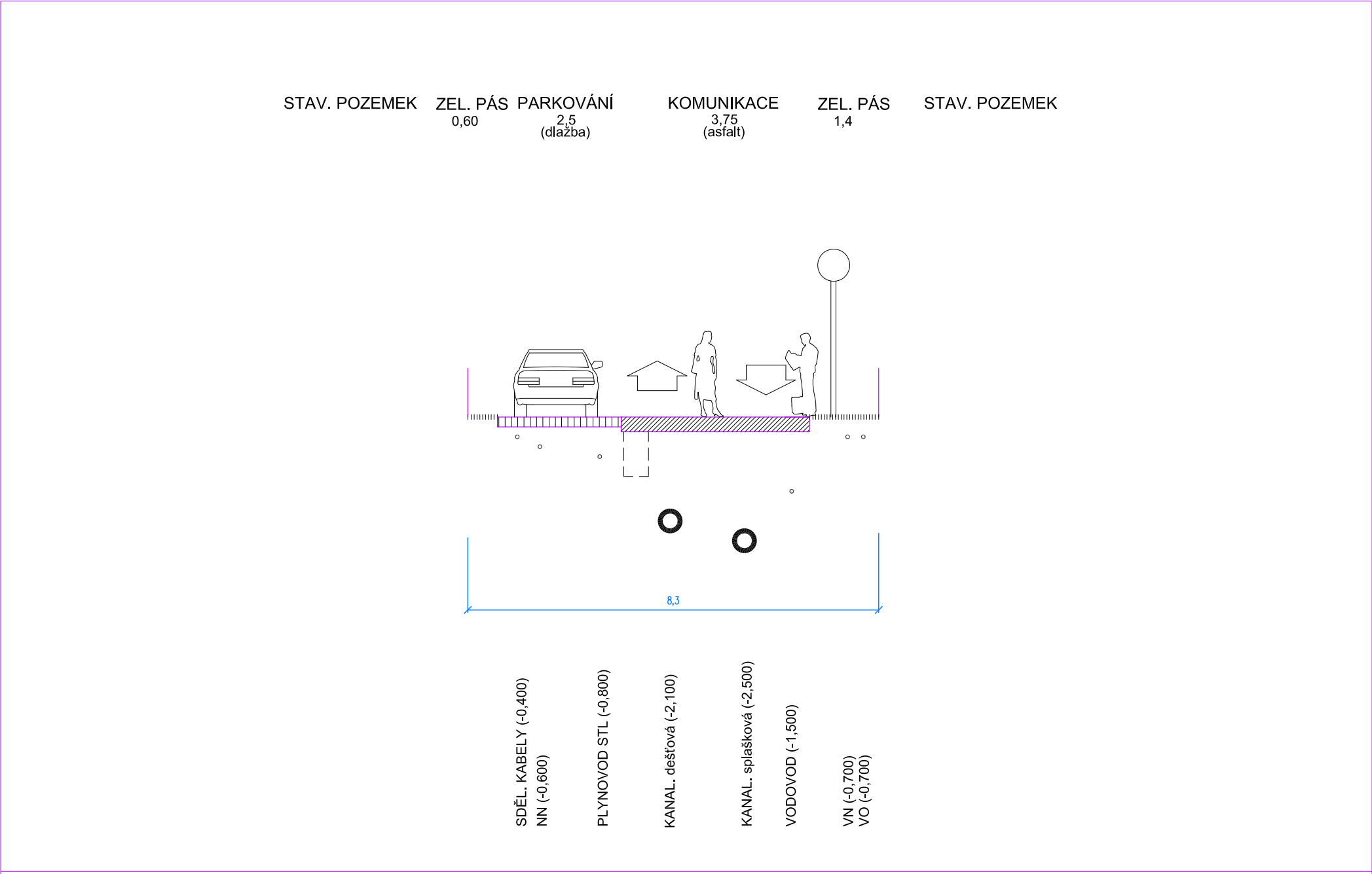
<p><b>7. Městský úřad Hranice, odbor stavební úřad, životního prostředí a dopravy</b></p> <p><b>Územní studie US 1 a 6</b></p> <p>Podle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů: Bez připomínek.</p> <p>Podle zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů: Bez připomínek.</p> <p>Podle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů: ZPF není dotčeno.</p> <p>Podle zákona č. 289/1995 Sb., o lesích, ve znění pozdějších předpisů: Veřejné zájmy na úseku ochrany pozemků určených k plnění funkcí lesa nejsou předmětným záměrem dotčeny.</p> <p>Podle zákona č. 254/2001 Sb., o vodách, ve znění pozdějších předpisů: Územní studie „US1 a US6“ – Hranice-lokalita „U Kostelíčka“ je z hlediska vodního zákona navržena v souladu s ustanovením § 5 odst. 3 vodního zákona. U části vodovodu jsou uvedeny historické informace, které již neplatí. Zásobování obyvatelstva Hranic vodou je realizována prostřednictvím přivaděče z Fulneku. Podrobnější podpis je uveden v Plánu rozvoje vodovodu a kanalizací pro město Hranice, jehož aktuální textovou verzi přikládáme. Dešťové vody, respektive jejich nevsáknutý přebytek, jsou v konečném důsledku navrženy odvádět do bezejmenného vodního toku. Doporučujeme, aby podmiňující a související stavbou bylo zkapacitnění koryta bezejmenného vodního toku. A to v případě kdy bude v dalším stupni po posouzení odtokových poměrů celé lokality zjištěno, že je nutno pro odvedení přebytku dešťových vod kapacitu bezejmenného vodního toku navýšit. K této problematice byla již v minulosti zpracována Ing. Zahradníčkovou Studie odtokových poměrů lokality Pod Hůrkou. V této lokalitě je nutno ještě více zdůraznit, že u jednotlivých novostaveb rodinných domů musí být provedeno zasakování dešťových vod či jejich retence, a že navržené odvodnění lokality bude pro jednotlivé nemovitosti (novostavby RD) sloužit pouze pro přebytek neupotřebených srážkových vod. Vodoprávní úřad nedoporučuje zahájení výstavby jednotlivých rodinných domů dříve, než bude vyřešeno odvodnění z tohoto pohledu problematické lokality.</p> <p>Podle zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů: Bez připomínek.</p> <p>Podle zákona č. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů. Na základě předložených podkladů bylo vydáno silničním správním úřadem samostatné stanovisko k územní studii dne 20. 11. 2018 pod č. j. OSUZPD/65588/18-2. – S návrhem souhlasí. Je třeba, aby navrhované pozemní komunikace splňovaly parametry právních předpisů a norem. Zásahy do komunikací budou projednány s příslušným silničním správním úřadem.</p> <p><b>Územní studie US 2</b></p> <p>Podle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů: Bez připomínek.</p> <p>Podle zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů: Bez připomínek.</p> <p>Podle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění</p>	<p><b>Bez opatření</b> Souhlas</p> <p><b>Bez opatření</b> Souhlas</p> <p><b>Bez opatření</b> Souhlas</p> <p><b>Bez opatření</b> Souhlas</p> <p><b>Bez opatření</b> Opraveno</p> <p><b>Bez opatření</b> Opraveno</p> <p><b>Opatření pořizovatele</b> Doplnit podmiňující a související stavbu: zkapacitnění koryta bezejmenného vodního toku + zvýraznit</p> <p><b>Bez opatření</b> Doplněno do textu a odůvodnění</p> <p><b>Opatření pořizovatele</b> Doplnit požadavek do textu</p> <p><b>Bez opatření</b> Souhlas</p> <p><b>Bez opatření</b> Souhlas</p> <p><b>Bez opatření</b> Bude řešeno v dalším stupni řízení</p> <p><b>Bez opatření</b> Souhlas</p> <p><b>Bez opatření</b> Souhlas</p> <p><b>Bez opatření</b></p>
--	---

<p>pozdějších předpisů: ZPF není dotčeno.</p> <p>Podle zákona č. 289/1995 Sb., o lesích, ve znění pozdějších předpisů: Veřejné zájmy na úseku ochrany pozemků určených k plnění funkcí lesa nejsou předmětným záměrem dotčeny.</p> <p>Podle zákona č. 254/2001 Sb., o vodách, ve znění pozdějších předpisů: Územní studie US2 Hranice – lokalita ul. Jungmannova je z hlediska vodního zákona navržena v souladu s ustanovením § 5 odst. 3 vodního zákona. Na straně 23 u části vodovodu jsou uvedeny historické informace, které již neplatí. Zásobování obyvatelstva Hranic vodou je realizována prostřednictvím přivaděče z Fulneku. Podrobnější podpis je uveden v Plánu rozvoje vodovodu a kanalizací pro město Hranice, jehož aktuální textovou verzi přikládáme. Na straně 24 v části týkající se dešťových vod navrhujeme ještě jednou zdůraznit, že i u jednotlivých novostaveb rodinných domů musí být provedeno zasakování dešťových vod či jejich retence, a že navržené odvodnění lokality bude pro jednotlivé nemovitosti (novostavby RD) sloužit pouze pro přebytek neupotřebených srážkových vod. Jak je uvedeno, řešení bude navrženo po podrobnějším hydrogeologickém posouzení daného území.</p> <p>Podle zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů: Bez připomínek.</p> <p>Podle zákona č. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů. Na základě předložených podkladů bylo vydáno silničním správním úřadem samostatné stanovisko k územní studii dne 20. 11. 2018 pod č. j. OSUZPD/65588/18-2. – S návrhem souhlasí. Je třeba, aby navrhované pozemní komunikace splňovaly parametry právních předpisů a norem. Zásahy do komunikací budou projednány s příslušným silničním správním úřadem.</p> <p><b>Územní studie US 3, US 4 a US 5</b></p> <p>Podle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů: Bez připomínek.</p> <p>Podle zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů: Bez připomínek.</p> <p>Podle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů: ZPF není dotčeno.</p> <p>Podle zákona č. 289/1995 Sb., o lesích, ve znění pozdějších předpisů: Veřejné zájmy na úseku ochrany pozemků určených k plnění funkcí lesa nejsou předmětným záměrem dotčeny.</p> <p>Podle zákona č. 254/2001 Sb., o vodách, ve znění pozdějších předpisů: Územní studie „US3, US4 a US5“ – Hranice-lokalita „Pod Hůrkou“ je z hlediska vodního zákona navržena v souladu s ustanovením § 5 odst. 3 vodního zákona. U části vodovodu jsou uvedeny historické informace, které již neplatí. Zásobování obyvatelstva Hranic vodou je realizována prostřednictvím přivaděče z Fulneku. Podrobnější podpis je uveden v Plánu rozvoje vodovodu a kanalizací pro město Hranice, jehož aktuální textovou verzi přikládáme. Dešťové vody, respektive jejich nevsáknutý přebytek, jsou v konečném důsledku navrženy odvádět do bezejmenného vodního toku. Doporučujeme, aby podmiňující a související stavbou bylo zkapacitnění koryta bezejmenného vodního toku. A to v případě kdy bude v dalším stupni po posouzení odtokových poměrů celé lokality zjištěno, že je nutno pro odvedení přebytku dešťových vod kapacitu bezejmenného</p>	<p>Souhlas</p> <p><b>Bez opatření</b> Souhlas</p> <p><b>Bez opatření</b> Opraveno</p> <p><b>Bez opatření</b> Opraveno</p> <p><b>Bez opatření</b> Doplněno do odůvodnění <b>Bez opatření</b> Je již řešeno</p> <p><b>Bez opatření</b> Souhlas</p> <p><b>Bez opatření</b> Souhlas</p> <p><b>Bez opatření</b> Bude řešeno v dalším stupni řízení</p> <p><b>Bez opatření</b> Souhlas</p> <p><b>Bez opatření</b> Souhlas</p> <p><b>Bez opatření</b> Souhlas</p> <p><b>Bez opatření</b> Opraveno</p> <p><b>Bez opatření</b> Opraveno</p> <p><b>Opatření pořizovatele</b> Doplnit podmiňující a související stavbu: zkapacitnění koryta</p>
---	--

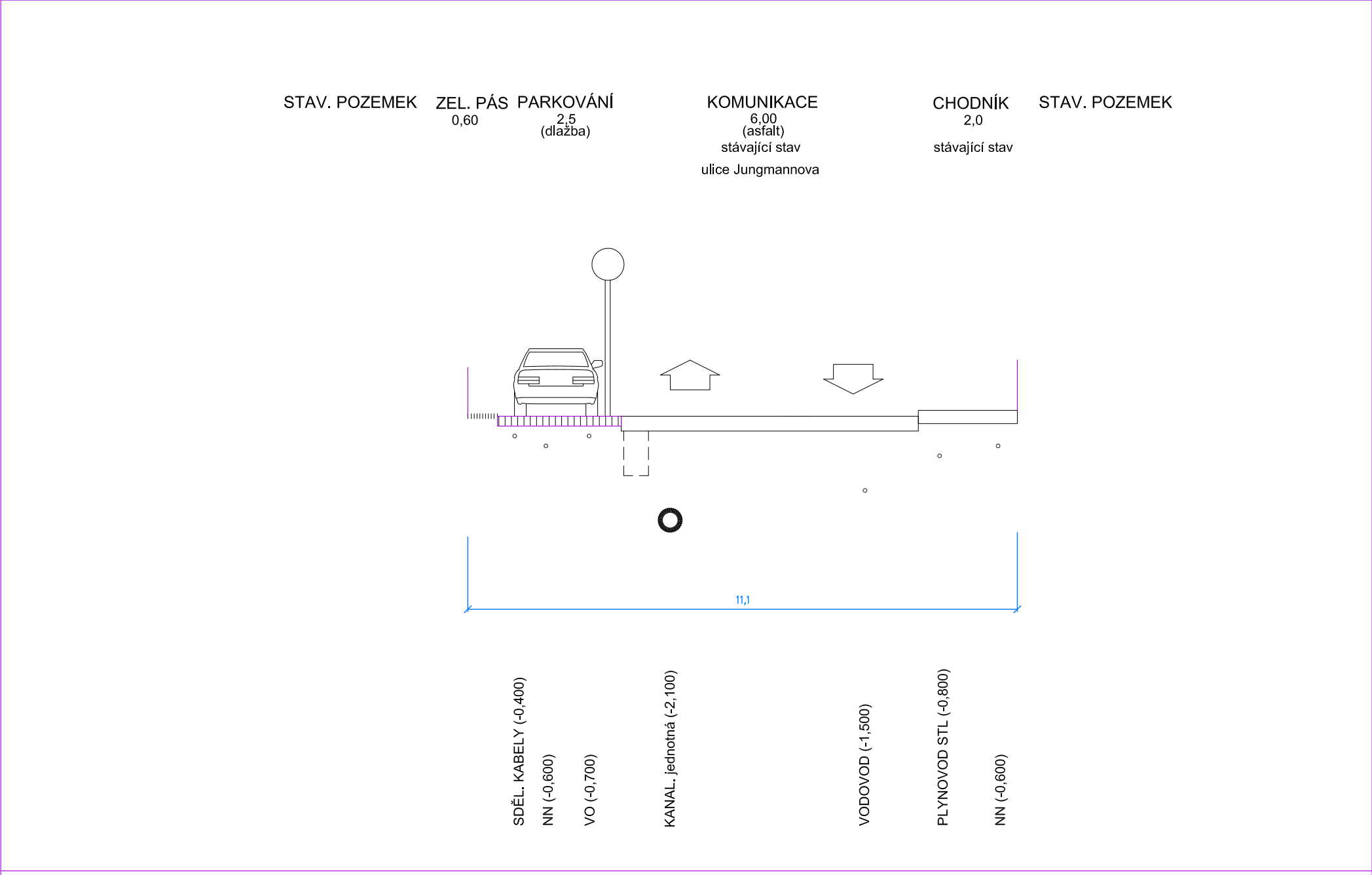
<p>                         vodního toku navýšit. K této problematice byla již v minulosti zpracována Ing. Zahradníčkovou Studie odtokových poměrů lokality Pod Hůrkou.                          V této lokalitě je nutno ještě více zdůraznit, že u jednotlivých novostaveb rodinných domů musí být provedeno zasakování dešťových vod či jejich retence, a že navržené odvodnění lokality bude pro jednotlivé nemovitosti (novostavby RD) sloužit pouze pro přebytek neupotřebených srážkových vod.                          Vodoprávní úřad nedoporučuje zahájení výstavby jednotlivých rodinných domů dříve, než bude vyřešeno odvodnění z tohoto pohledu problematické lokality.                           Podle zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů:                          Bez připomínek.                           Podle zákona č. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů. Na základě předložených podkladů bylo vydáno silničním správním úřadem samostatné stanovisko k územní studii dne 20. 11. 2018 pod č. j. OSUZPD/65588/18-2. – S návrhem souhlasí.                          Je třeba, aby navrhované pozemní komunikace splňovaly parametry právních předpisů a norem. Zásahy do komunikací budou projednány s příslušným silničním správním úřadem.                     </p>	<p>                         bezejmenného vodního toku +                          zvýraznit                     </p> <p> <b>Bez opatření</b>                          Doplněno do textu a odůvodnění  <b>Opatření pořizovatele</b>                          Doplnit požadavek do textu                     </p> <p> <b>Bez opatření</b>                          Souhlas                     </p> <p> <b>Bez opatření</b>                          Souhlas                     </p> <p> <b>Bez opatření</b>                          Bude řešeno v dalším stupni řízení                     </p>
--	---



PŘÍČNÝ PROFIL ULICE č. 1-1 LOKALITA "US2", HRANICE



PŘÍČNÝ PROFIL ULICE č. 2-2 LOKALITA "US2", HRANICE



PŘÍČNÝ PROFIL ULICE č. 3-3 LOKALITA "US2", HRANICE