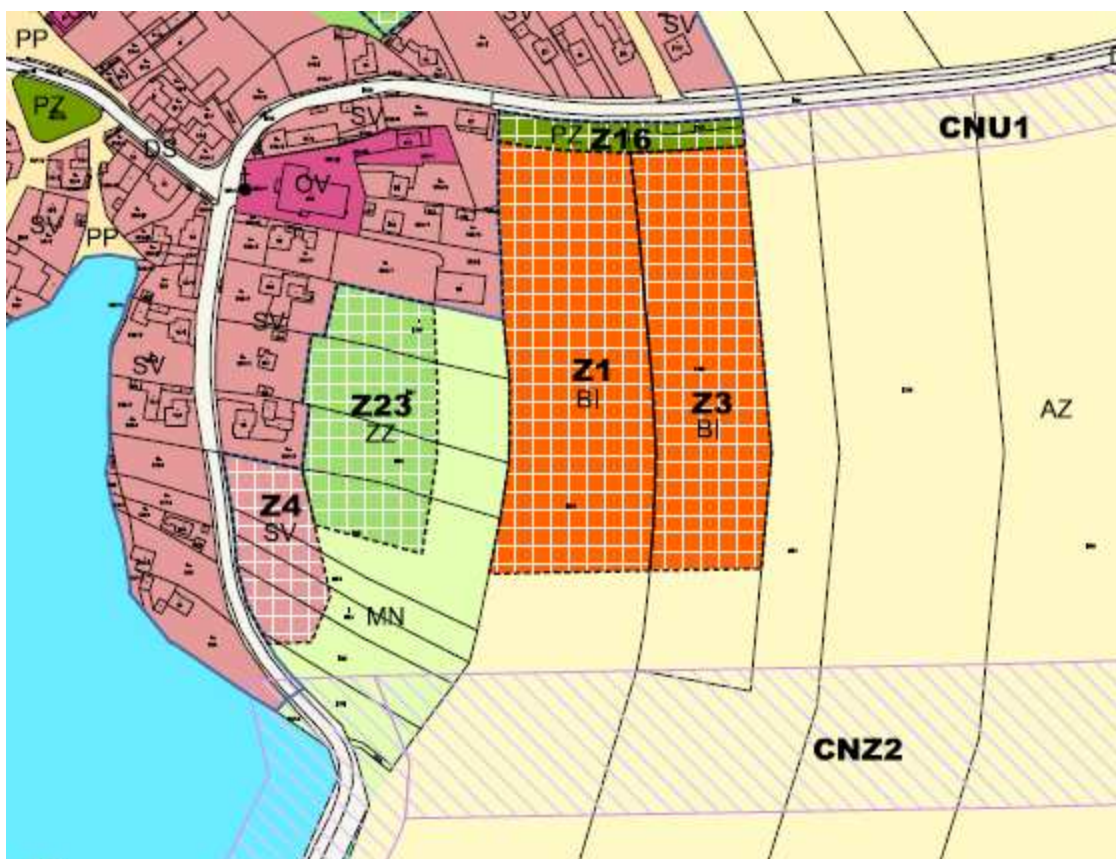


URBANISTICKÉ STŘEDISKO JIHLAVA, spol. s r. o.
Matky Boží 11, 586 01 Jihlava



ÚZEMNÍ STUDIE PIKÁREC

ZASTAVITELNÉ PLOCHY Z1, Z3 a Z16

Datum: listopad 2024

Projektant: Ing. arch. Jiří Hašek

ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Název dokumentace: Územní studie Pikárec - zastavitelné plochy Z1, Z3 a Z16

Pořizovatel: Městský úřad Velké Meziříčí
Odbor výstavby a regionálního rozvoje
Úřad územního plánování
Radnická 29/1
5859413 Velké Meziříčí

Oprávněná úřední osoba pořizovatele: Ing. Pavla Habánová

Objednatel: Obec Pikárec

Projektant: Urbanistické středisko Jihlava, spol. s r. o.
Matky Boží 11
586 01 Jihlava
Ing. arch. Jiří Hašek
číslo autorizace - ČKA 00302
Spolupráce:
Alena Kvasničková
Dana Menšíková

Datum zpracování: listopad 2024

správní orgán, který podal podnět ke zpracování	Zastupitelstvo obce Pikárec	razítko – podpis pořizovatele:
datum schválení možnosti využití		
oprávněná úřední osoba pořizovatele	Ing. Pavla Habánová Městský úřad Velké Meziříčí Odbor výstavby a regionálního rozvoje	

A. ÚZEMNÍ STUDIE

TEXTOVÁ ČÁST

1. ÚVOD
2. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ, ŠIRŠÍ VZTAHY, PODMÍNKY OCHRANY HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ
 - Vymezení řešeného území
 - Širší vztahy
 - Podmínky ochrany hodnot a charakteru území
3. ZÁKLADNÍ ZÁSADY URBANISTICKÉ KONCEPCE
 - Urbanistická koncepce
 - Funkční členění území
 - Základní zásady pro umístění staveb na pozemcích rodinných domů (regulační podmínky)
 - Veřejná prostranství
 - Navrhovaná parcelace
4. PODMÍNKY PRO DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURU
5. PODMÍNKY PRO TECHNICKOU INFRASTRUKTURU
 - Zásobování pitnou vodou
 - Odkanalizování a čištění odpadních vod
 - Zásobování zemním plynem
 - Zásobování elektrickou energií
 - Spoje, zařízení spojů
 - Nakládání s odpady
6. PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

GRAFICKÁ ČÁST

1. URBANISTICKÝ NÁVRH	1 : 1 000
2. VÝKRES DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY	1 : 1 000
3. VÝKRES TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	1 : 1 000
4. KOORDINAČNÍ VÝKRES A ŠIRŠÍ VZTAHY	1 : 2 880

B. ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

TEXTOVÁ ČÁST :

1. ÚDAJE O POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE
2. VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍ STUDIE S PLATNOU ÚPD
3. ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE
4. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ
5. VYHODNOCENÍ SOULADU S PŘEDPOKLÁDANÝM ZÁBOREM PŮDNÍHO FONDU VYMEZENÝM V ÚZEMNÍM PLÁNU
6. VYHODNOCENÍ SOULADU SE STAVEBNÍM ZÁKONEM A OBECNÝMI POŽADAVKY NA VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ

A. ÚZEMNÍ STUDIE

1. ÚVOD

Územní studie, o níž byla data vložena do evidence územně plánovací činnosti, slouží jako podklad pro rozhodování o změnách v území. I když územní studie není na rozdíl od územně plánovací dokumentace závazným podkladem pro územní rozhodování, je (pokud je vložena do evidence územně plánovací činnosti) podkladem neopominutelným. Stavební úřad musí při územním řízení porovnat navrhovaný záměr s jejím řešením a v případě přípustné odchylky tuto v územním rozhodnutí odůvodnit s tím, že v odůvodnění rozhodnutí prokáže, že nalezl z hlediska cílů a úkolů územního plánování a veřejných zájmů vhodnější nebo alespoň rovnocenné řešení, než obsahuje územní studie.

V Územním plánu Pikárec, který nabyl účinnosti 29. 3. 2023, je u ploch Z1, Z3 - pro bydlení individuální BI a související plochy Z16 – pro veřejné prostranství s převahou zeleně ZP stanovena podmínka prověření změn v území územní studií US1. Zároveň byla v územním plánu stanovena lhůta pro pořízení územní studie US1 do 31. 12. 2027.

Cíle územní studie:

Navrhnout funkční a prostorové uspořádání lokality, navrhnout parcelaci území, navrhnout uspořádání veřejné dopravní a technické infrastruktury pro obsluhu řešeného území, navrhnout umístění veřejného prostranství souvisejícího s plochou bydlení a stanovit základní zásady pro umístění staveb na pozemcích bydlení. Lokalitu řešit jako urbanistický celek funkčně provázaný s okolním zastavěným územím.

2. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ, ŠIRŠÍ VZTAHY, PODMÍNKY OCHRANY HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ

Vymezení řešeného území

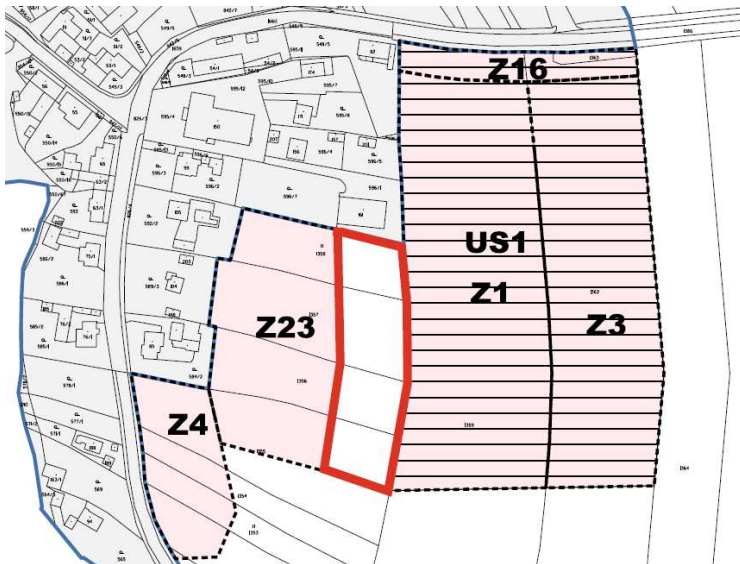
Řešené území územní studie stanovené v územním plánu je vymezeno hranicemi zastavitelných ploch Z1, Z3 a Z16 (dále řešené území). Řešené území územní studie odpovídá vymezení ve Výkrese základního členění Územního plánu Pikárec. Hranice řešeného území územní studie je zakreslena v grafické části územní studie.

Rozsah řešeného území vymezeného územním plánem je 3,5635 ha, z toho 3,3662 ha plochy bydlení v rodinných domech BI a 0,1973 ha plochy veřejných prostranství PP. V řešeném území jsou v územní studii vymezeny stavební pozemky pro max. 30 rodinných domů.

Území zobrazené územní studii je širší, zahrnuje i související části, které nejsou v současně platném územním plánu zahrnuty.

Řešené území územní studie je rozšířeno o plochu západně u plochy Z1. Využití této plochy je podmíněno změnou územního plánu, koncepčně však na řešené území navazuje.

Tyto plochy jsou doporučeny k zařazení do změny územního plánu a jsou v následujícím obrázku označeny červeným obrysem.



Širší vztahy

Lokalita se nachází ve východní části obce Pikárec (katastrální území Pikárec), jižně od silnice II/360 směrem na Moravec.

Lokalita navazuje na zastavěné území a navrhovaná zástavba vytvoří nový obvod zástavby ve východní části sídla.

Západně na řešené území navazují stabilizované plochy pro bydlení v rodinných domech, severně navazuje stávající silnice II/360 východně a jižně navazuje zemědělská půda.

S odstupem jižně je v územním plánu vymezen koridor dopravní infrastruktury pro přeložku silnice II/360 (koridor pro obchvat Moravce převzatý ze ZÚR).

Z hlediska širších dopravních vztahů bude lokalita dopravně napojena místní komunikací napojenou novou křižovatkou na silnici II/360.

Uspořádání zástavby je dáno vymezením zastavitelných ploch v platném územním plánu, Rozvojové plochy jsou ohraničeny trasou vodovodního řadu a jeho ochranným a pásmem. Stávající vzdušné vedení VN v ploše je navrženo k přeložení.

Zástavba v západní i východní části (zastavitelné plochy Z1 a Z3) je navržena jako oboustranná s nově vytvořenou parcelací stavebních pozemků. Zástavba bude realizována postupně podle jednotlivých etap.

Podmínky ochrany hodnot a charakteru území

Přírodní podmínky

Lokalita je situovaná ve východní části obce a z jihu a východu navazuje nezastavěné území zemědělsky využívané.

Lokalita se nachází na mírném zvlněném terénu o sklonu až 5 %.

Severní část svažuje k silnici II/360 jižní část území se svažuje jižně.

Nadmořská výška se pohybuje od 542 - 549 m n. m.

Území je v současné době využíváno jako zemědělská půda v druhu pozemku orná půda.

V území není zastoupena hodnotná vzrostlá zeleň, významné krajinné prvky ani jiné přírodní hodnoty a limity.

Kulturní hodnoty

V řešeném území se nenachází kulturní památky uvedené v ústředním seznamu kulturních památek ČR ani památky místního významu vymezené v územním plánu.

Celé území obce tedy i řešené území územní studie náleží do kategorie území s archeologickými nálezy - ÚAN III (lokality s možným výskytem archeologických nálezů).

Dálkové pohledy

Zástavba bude viditelná ze silnice II/360 na příjezdu od Moravce a také na příjezdu do Pikárce, souvislá zástavba bude členěna dosud zahradami. Zástavba je navržena jako nízkopodlažní (1 nadzemní podlaží + podkroví)

Charakter navazující stávající zástavby

Navazuje zástavba rodinných domů podél silnice II/360.

Stávající zástavba rodinných domů v navazujícím území je převážně o jednom až dvou nadzemních podlažích + podkroví.

Z hlediska způsobu zastřešení jsou zde zastoupeny pouze objekty se šikmou střechou (sedlovou nebo valbovou) s různým sklonem, domy s plochou střechou nejsou zastoupeny. Převažující směr hlavního hřebena nelze stanovit.

3. ZÁKLADNÍ ZÁSADY URBANISTICKÉ KONCEPCE

Urbanistická koncepce

Urbanistická koncepce vychází z podmínek území, zejména terénních a prostorových a zohledňuje také způsob zastavění navazujícího obytného území a požadavky na etapizaci zástavby.

Zástavba navazuje na hlavní komunikaci obce – silnici Pikárec – Moravec, na kterou bude lokalita dopravně napojena jedinou křižovatkou.

Urbanistická koncepce vytváří 2 uliční prostory propojené v cílovém řešení v jižní části. Uliční prostor blíže k obci bude zastavěn v 1. etapě, vzdálenější ve 2. etapě.

Zástavba je navržena jako oboustranná s orientací průčelí budov do tohoto uličního prostoru a se stanovením jednotné stavební čáry.

Podél silnice II/360 je navržen pruh veřejné zeleně.

Obsluha řešeného území je navržena obousměrnými místními komunikacemi, v první etapě zakončené obratištěm.

Zástavba rodinných domů je navržena jako oboustranná zástavba izolovaných rodinných domů. Podél průběžné komunikace jsou navrženy přidružené pásy pro uložení inženýrských sítí, případně chodník, parkování a zeleň.

Funkční členění území

Řešené území ÚS zahrnuje zastavitelné plochy Z1 a Z3 pro bydlení v rodinných domech (BI), zastavitelnou plochu Z16 pro veřejná prostranství (PP).

V souladu s podmínkami využití ploch BI a PP jsou plochy v ÚS podrobněji členěny na:

- Pozemky rodinných domů
- Veřejná prostranství – místní komunikace
- Veřejná prostranství - zelené pásy u komunikací
- Veřejná prostranství - chodníky
- Veřejná prostranství - odstavná a parkovací stání
- Veřejná prostranství – zeleň
- Technická infrastruktura

Funkční členění území je zakresleno v grafické části územní studie, ve výkrese „Urbanistický návrh“. Zpřesnění v podrobnější dokumentaci je možné při respektování celkové koncepce zástavby a technických požadavků na dopravní a technickou infrastrukturu.

Pro podrobnější funkční členění ploch nejsou v územní studii stanoveny samostatné podmínky využití. Platí podmínky využití ploch BI a PP stanovené v územním plánu. Podmínky prostorového uspořádání těchto ploch jsou v územní studii zpřesněny.

Základní zásady pro umístění staveb na pozemcích rodinných domů (regulační podmínky)

Charakter zástavby

Zástavba RD, nepřípustné jsou výrazné architektonické minority – srubové stavby, roubené stavby apod.

Zástavba samostatně stojících (izolovaných) RD:

- garáž je možno umístit buďto jako součást hlavní stavby rodinného domu, nebo jako stavbu ke stavbě hlavní přiléhající;
- minimálně dvě parkovací místa u rodinných domů pro majitele na vlastním pozemku stavebníka;
- intenzita zastavění stavebního pozemku max. 60% (maximální koeficient zastavěné plochy včetně zpevněných ploch);
- Likvidace dešťových vod bude řešena zásadně na vlastním pozemku a to vsakem, případně jímáním do podzemní nádrže pro závlahu s přepadem do vsaku.

Uliční čára

Hranice mezi soukromými pozemky a veřejným prostranstvím. V zástavbě rodinných domů je dána oplocením oddělujícím stavební pozemky rodinných domů od veřejně přístupných pozemků.

Stavební čára

Vymezuje hranici pozemku určeného k zastavění hlavními stavbami (budovami RD) a polohu umístění hlavního objektu. Stavební čára vymezuje hranici uličního průčelí hlavního objektu, nikoli bočních stran. Poloha stavební čáry je zakreslena ve výkresové části územní studie, ve výkrese č. 1 Urbanistický návrh.

Stavební čára je stanovena převážně na 6 m od uliční hranice pozemku.

Případné předstupující části (např. arkýře, balkony, římsy nebo jiné konstrukce přiměřené rozsahem, tvarem a funkcí) nesmí tvořit hlavní hmotu stavby.

Před stavební čárou nesmí vystupovat žádné objekty (např. garáže, zastřešená odstavňá stání, hospodářské objekty).

Orientace průčelí budov

Je třeba respektovat orientaci průčelí budov dané hlavní stavební čarou.

Stavební hranice – vedlejší stavební čára

Vymezuje boční odstup hlavní stavby (budovy RD) od boční hranice stavebního pozemku. Vedlejší stavební čára je stanovena v případech, kdy je boční odstup staveb vnímán z veřejných prostranství.

Poloha stavební hranice - vedlejší stavební čáry je zakreslena ve výkresové části územní studie, ve výkrese č. 1 Urbanistický návrh.

Pro vzdálenost staveb od společných hranic sousedících stavebních pozemků platí zásady definované normovými a zákonnými podklady (zejména se jedná o požadavky na vzájemné odstupy, požadavky na oslunění, požadavky na definování požárně nebezpečného prostoru apod.)

U pozemků s vymezenou stavební hranicí, kde je umístění staveb vnímáno z veřejných prostranství je nežádoucí umísťovat také doplňkové stavby před stavební hranici.

Výška výstavby

Zástavba do 1 nadzemního podlaží + podkroví.

Celková výška stavby maximálně 10,0 m nad upraveným terénem uličního prostoru.

Max. půdní nadezdívka 1,20 m.

Typ zastřešení

Nad převažující hmotou hlavní stavby střechy šikmé – sedlové, valbové, popř. modifikace valbových střech o sklonu střechy v rozmezí 25 až 40 stupňů.

Směr hlavního hřebene je upřednostněn rovnoběžný s hlavní stavební čarou.

Zastřešení samostatných garáží není specifikováno.

Způsob zastřešení vždy přizpůsobit charakteru okolní zástavby.

Oplocení

Směrem do uličního prostoru průhledný plot s podezdívkou do výšky 1,30 m včetně podezdívky.

Oplocení mimo uliční prostor mezi pozemky rodinných domů do výšky 1,80 m.

Není vhodné plné oplocení z betonových prefabrikátů.

Specifikace PP, NP, podkroví (P) v této studii

Podzemní podlaží

Každé podlaží, které má úroveň podlahy nebo její převažující části níže než 800 mm pod nejvyšší úrovní přilehlého terénu v pásmu širokém 5,0 m po obvodu domu (ČSN 73 4301: 2004 Obytné budovy).

Nadzemní podlaží

Nadzemní podlaží je každé podlaží, které má úroveň podlahy nebo její převažující části výše nebo rovno 800 mm pod nejvyšší úrovní přilehlého terénu v pásmu širokém 5,0 m po obvodu domu (ČSN 73 4301: 2004 Obytné budovy).

Podkroví

Podlaží, které svým stavebně technickým řešením další podlaží opticky nevytváří. Ohraničený vnitřní prostor pod šikmou střechou vymezený konstrukcí krovu a určený k účelovému využití (např. obytné podkroví). Do plného podlaží se započítává v případě, když více jak $\frac{3}{4}$ plochy podkroví (vztaženo na plochu pod ním ležícího podlaží) má normovou výšku obytné místnosti).

Veřejná prostranství

Uliční prostor

Pro umístění dopravní infrastruktury, technické infrastruktury a veřejných prostranství je v ÚS navržen uliční prostor o šířce převážně 9 m. Šířka uličního prostoru je uvedena ve výkresové části územní studie.

Ve výkresové části územní studie je zakresleno podrobnější rozdělení veřejných prostranství na komunikace, zelené pásy u komunikací, chodníky, odstavná a parkovací stání a zeleň. V podrobnější dokumentaci je přípustná změna tohoto členění.

Pro podrobnější členění veřejných prostranství nejsou v územní studii stanoveny samostatné podmínky využití.

Související veřejná prostranství

V ÚP Pikárec byly vymezeny plochy bydlení Z1, Z3 o velikosti 3,3662 ha.

Je třeba na každé 2 ha plochy pro bydlení vymežit 1000 m² plochy veřejných prostranství, tedy pro plochu Z1 a Z3 o výměru 1683 m².

Jen plocha pro veřejné prostranství Z16 má výměru 0,1973 ha.

Dále jsou vymezeny plochy zeleně na částech ploch Z1 a Z3.

Vymezené plochy veřejných prostranství tedy požadovanou výměru výrazně překračují.

Navrhovaná parcelace

V řešeném území bude umístěno cca 30 stavebních pozemků rodinných domů.

Počet a velikost jednotlivých parcel je orientační a spíše maximální, v podrobnější dokumentaci je přípustná změna počtu a velikosti parcel při respektování celkové koncepce zástavby.

Plocha	Číslo pozemku	Orient. velikost pozemku	Podmínky pro využití pozemků
BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH – VESNICKÉ			
BI	1	1074 m ²	Stavební čára je stanovena na 6 m od uliční hranice pozemku. Výška zástavby do 1 nadzemního podlaží + podkroví a do výšky do 10 m nad upraveným terénem v uličním prostoru. Zastřešení sedlovou nebo valbovou střechou o sklonu střech v rozmezí 25 až 40 stupňů. 1. ETAPA
	2	1076 m ²	
	3	1050 m ²	
	4	1315 m ²	
	5	934 m ²	
BI	6	1072 m ²	Stavební čára je stanovena na 6 m od uliční hranice pozemku. Výška zástavby do 1 nadzemního podlaží + podkroví a do výšky do 10 m nad upraveným terénem v uličním prostoru. Zastřešení sedlovou nebo valbovou střechou o sklonu střech v rozmezí 25 až 40 stupňů. 1. ETAPA
	7	1082 m ²	
	8	1097 m ²	
	9	1074 m ²	
	10	968 m ²	
	11	989 m ²	
BI	12	640 m ²	Stavební čára je stanovena na 6 m od uliční hranice pozemku. Výška zástavby do 1 nadzemního podlaží + podkroví a do výšky do 10 m nad upraveným terénem v uličním prostoru. Zastřešení sedlovou nebo valbovou střechou o sklonu střech v rozmezí 25 až 40 stupňů. 2. ETAPA
	13	923 m ²	
	14	925 m ²	
	15	919 m ²	
	16	915 m ²	
	17	928 m ²	
BI	18	823 m ²	Stavební čára je stanovena na 6 m od uliční hranice pozemku. Výška zástavby do 1 nadzemního podlaží + podkroví a do výšky do 10 m nad upraveným terénem v uličním prostoru. Zastřešení sedlovou nebo valbovou střechou o sklonu střech v rozmezí 25 až 40 stupňů. 2. ETAPA
	19	604 m ²	
	20	917 m ²	
	21	914 m ²	
	22	890 m ²	
	23	893 m ²	
	24	893 m ²	Stavební čára je stanovena na 6 m od uliční hranice pozemku. Výška zástavby do 1 nadzemního podlaží + podkroví a do výšky do 10 m nad upraveným terénem v uličním prostoru. Zastřešení sedlovou nebo valbovou střechou o sklonu střech v rozmezí 25 až 40 stupňů. 2. ETAPA
	25	721 m ²	
	26	765 m ²	

Plocha	Číslo pozemku	Orient. velikost pozemku	Podmínky pro využití pozemků
BI	27	1278 m ²	Stavební čára je zakreslena v grafické části. Výška zástavby do 1 nadzemního podlaží + podkroví a do výšky do 10 m nad upraveným terénem v uličním prostoru. Zastřešení sedlovou nebo valbovou střechou o sklonu střech v rozmezí 25 až 40 stupňů. 3. ETAPA – VÝHLED PODMÍNĚNÝ ZMĚNOU ÚP
	28	1244 m ²	
	29	1837 m ²	
	30	1270 m ²	

4. PODMÍNKY PRO DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURU

Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, je 8 m.

V řešeném území budou umístěny pouze rodinné domy.

V zástavbě rodinných domů jsou veřejná prostranství pro umístění dopravní infrastruktury vymezena v šířce převážně 9,0 m.

Širší vztahy místních komunikací

Koncepce dopravního napojení vychází z vymezení ploch a způsobu dopravního napojení stanoveném v platném územním plánu.

Lokalita bude dopravně napojena na stávající silnici II/360 ve směru na Moravec novou křižovatkou. Křižovatka bude umístěna v zastavěném území obce v místě stávající stykové křižovatky silnice II/360 s místní komunikací, která bude upravena na křižovatku průsečnou.

Zástavba bude rozdělena na 2 etapy, které budou mít společné dopravní napojení.

Zástavba RD bude dopravně napojena novou místní komunikací, komunikace bude na stávající silnici II/360 napojena novou křižovatkou.

Zástavba RD je navržena jako oboustranná, v cílovém řešení budou místní komunikace zaokrouhovány v 1. etapě bude komunikace vybavena obratišti.

Místní komunikace v navrhované zástavbě

Lokalita bude dopravně napojena z nově vybudovaných dvoupruhových obousměrných komunikací funkční skupiny C s návrhovou rychlostí 30 km/h (zóna 30), která propojí řešené území se silnicí II/360 a stávající sítí obslužných komunikací obce.

Šířka dvoupruhové místní komunikace je doporučena 5,5 m. Podél komunikací jsou navrženy přilehlé zelené pásy pro uložení inženýrských sítí. V těchto vymezených zelených pásích budou uloženy inženýrské sítě a je možné zde vybudovat i chodník.

Šířka celkového uličního prostoru je navržena převážně 9 m. Šířka uličního prostoru i komunikace může být v podrobnější dokumentaci upřesněna.

Chodníky

Podél komunikací jsou navrženy pásy zeleně pro uložení inženýrských sítí, kde je možné při respektování podélného sklonu také umístit chodníky.

Chodníky budou situované ve veřejném uličním prostranství. Chodníky budou v šířce 1,50 - 2,00 m.

Pěší propojení s centrální částí obce bude stávajícím chodníkem podél severní strany silnice II/360.

Odstavná a parkovací stání.

a) Parkovací a odstavná stání u rodinných domů:

Počet RD: 30 rodinných domů

Potřeba parkovacích stání: 1 stání/10 obyvatel, při 3,0 obyv./byt je potřeba 9 parkovacích stání.

Potřeba stání celkem: 9 parkovacích míst.

Odstavování osobních vozidel u RD bude zajištěno na vlastních pozemcích mimo uliční prostor. Navržená stavební čára a odstup zástavby umožňuje i využití vjezdů na vlastních pozemcích pro odstavování vozidel. Rodinné domy budou mít 2 odstavná stání pro osobní automobily na vlastním pozemku.

b) V podrobnější dokumentaci budou specifikována vyhrazená stání pro osoby se zdravotním postižením podle vyhlášky č. 369/2001 Sb. v platném znění.

V územní studii jsou navržena parkovací stání pro rodinné domy o kapacitě 17 míst. Počet stání je orientační, bude v podrobnější dokumentaci upřesněn.

Cyklistická doprava

Místní komunikace budou využívány i cyklisty. Samostatné cyklostezky nejsou navrhovány.

Napojení na cyklostezku Pikárec – Moravec bude po navrhované místní komunikaci.

Hromadná doprava

Autobusová zastávka je umístěna v centru obce. Vzdálenost lokality rodinných domů k autobusové zastávce je max. 500 m. Dostupnost bude po stávajícím chodníku severně od II/360.

5. PODMÍNKY PRO TECHNICKOU INFRASTRUKTURU

Řešení dopravní a technické infrastruktury bylo souběžně s ÚS prověřováno v připravované dokumentaci pro komunikace a inženýrské sítě do polohopisného a výškopisného zaměření. Řešení koncepce v ÚS je generalizováno a zobrazeno v měřítku a podrobnosti katastrální mapy.

Zásobování pitnou vodou

- Obec je připojena na úpravnu vody Mostišť v rámci skupinového vodovodu Moravecko.
- Obec je zásobována z VDJ Dobrá Voda 2 x 1 000 m³ s kótami hladin 590,0/585,0 m n. m.
- Přívodní vodovodní řad do obce je v dimenzi PVC 160, rozvody po obci PVC 110 a PVC 63.
- Zástavba je ve výšce 542,00 – 549,00 m n. m.
- Řešeným územím prochází přívodní vodovodní řad DN 160, který je plně respektován včetně ochranného pásma 1,5 m

Orientační výpočet potřeby vody

30 RD x 3,0 obyvatele/RD = 90 obyvatel
Celkem = 90 obyvatel

1. Bytový fond
90 osob x 120 l/s/den = 10. 800 l/den

2. Technická a občanská vybavenost
90 osob x 20 l/os/den = 1. 800 l/den
celkem = 12. 600 l/den = 0,14 l/s

Potřeba vody celkem činí 12. 600 l/den = 0,14 l/s.

Protipožární zabezpečení

Zásobování požární vodou bude prověřeno v následné projektové dokumentaci. V územní studii je stanoven rámec pro následné řešení.

V následné projektové dokumentaci může být odběr požární vody zajištěn z veřejného vodovodu (tj. hydrantů v obytné lokalitě). Tento způsob zajištění požární vody je doporučen. Při zpracování dalších stupňů projektové dokumentace bude zapotřebí provést posouzení potřeby požární vody dle ČSN 730873 - zásobování požární vodou.

Tlakové poměry

- Obec je zásobována z VDJ Dobrá Voda 2 x 1 000 m³ s kótami hladin 590,0/585,0 m n. m.
- Podle ČSN 755401 Navrhování vodovodních řadů tlak v rozvodné síti veřejného vodovodu min. 0,15 MPa pro zástavbu do 2 nadzemních podlaží a min. 0,25 MPa pro zástavbu nad 2 nadzemní podlaží. Max. normativní hodnota tlaku je pak 0,6 MPa.
- Navrhovaná obytná zástavba v lokalitě se nachází v nadmořské výšce cca 542,00 – 549,00 m n. m.
- Výšková hladina zástavby je v ÚS stanovena do 1 nadzemního podlaží+ podkroví.
- Tlakové poměry budou posouzeny v podrobnější dokumentaci.

Vodovodní řady v navrhované zástavbě

Vodovodní řad bude možno umístit v zeleném pásu nebo v komunikaci. Objekty rodinných domů budou napojeny samostatnými přípojkami.

Stávající vodovodní řady budou respektovány, přeložky nejsou navrhovány.

Nápojné místo na stávající vodovod - plánovanou zástavbu bude možné napojit na stávající vodovodní řad v šachtě západně od řešeného území. Vodovodní přívaděč DN 160 je respektován včetně ochranného pásma, v širší ochranného pásma je ponechám pruh zeleně. V rámci dalšího stupně projektové dokumentace bude dále nutné prověřit hydrotechnickým posouzením a výpočtem kapacitní parametry a tlakové poměry vodovodních řadů v celém spotřebišti (obci) a velikost akumulace vodojemu.

Odkanalizování a čištění odpadních vod

Navrhovaná koncepce

- Obec má v současnosti vybudovanou veřejnou jednotnou kanalizační síť, Technický stav kanalizace je nevyhovující. Obec nemá vybudovanou čistírnu odpadních vod.
- Územní plán Pikárec navrhuje výstavbu nové oddílné kanalizace odvádějící pouze splaškové vody kanalizačním sběračem na ČOV Moravec.
- Územní plán vymezuje mimo zastavěné území koridor technické infrastruktury CNU1 pro kanalizační řad na ČOV Moravec.
- Do doby vybudování nové splaškové kanalizace s čistírnou odpadních vod, bude čištění odpadních vod řešeno dle platné legislativy (např. domovní ČOV, jímky na vyvážení).

Územní studie respektuje koncepci odkanalizování území stanovenou v územním plánu.

V územní studii je v souladu s ÚP navrženo odvedení splašků na budoucí stokovou síť a odvedení splašků na společnou čistírnu odpadních vod Moravec.

Rodinné domy budou napojeny přípojkami.

Řešení splaškové kanalizace

Likvidace splaškových vod plánovaných RD v řešené lokalitě zástavby bude zajištěna vybudováním odpadních jímek na vyvážení, jedná se o dočasné řešení do doby, než bude vybudována ČOV pro obec Pikárec a Moravec. Napojení obce Pikárec bude výtlakem.

V prostoru místní komunikace budou navrženy 2 větve gravitační splaškové kanalizace s výhledovým napojením do tlakové kanalizace situované v jižní části, odkud budou odvedeny tlakovou kanalizací do plánované ČOV Moravec.

Z tohoto důvodu bude do komunikace uloženo potrubí pro budoucí odvedení splaškové kanalizace.

Gravitační splašková kanalizace bude zprovozněna až po vybudování splaškové kanalizace obce

Dešťové vody budou podle platné legislativy v maximální míře likvidovány, popř. zdrženy na pozemcích investorů (akumulace dešťových vod, vsakování). V následujícím stupni projektové dokumentace budou pomocí vsakovacích zkoušek a geologických sond ověřeny možnosti zasakování dešťových vod. Předpokládá se částečná likvidace dešťových vod vsakem na pozemcích stavebníků a dílčí vsakování ve veřejných zelených pásích vymezených v ÚS. Množství dešťových vod k vypouštění a k retenci bude stanoveno v podrobnější dokumentaci.

Zásobování zemním plynem

Navrhovaná koncepce

- Obec Pikárec je plynofikována ze STL LPE 110 plynovodního přívodu z obce Moravec.
- Rozvodná plynovodní síť v obci je středotlaká
- Stávající plynárenská zařízení na území obce včetně ochranný pásem jsou respektována.
- V řešeném území územní studie se plynárenská zařízení nenachází.
- Napojení lokality je možné prodloužením plynovodní sítě ze stávajícího středotlakého plynovodu severně od silnice II/360. Napojení by bylo nutné protlakem pod silnicí II/360.
- Plynovod by byl veden podél navržené obslužné komunikace, v zeleném pásu. Jednotlivé rodinné domy by byly napojeny samostatnými plynovodními přípojkami. Přípojky budou umístěny ve skříních HUP ve zděných nebo umělých sloupcích umístěných na hranicích pozemků a budou osazeny STL/NTL regulátory tlaku plynu.

Zásobování elektrickou energií

Rozvody VN 22 kV a trafostanice .

Lokalitou zástavby – zastavitelnou plochou Z1 a Z3 (BI) prochází stávající nadzemní vedení 22 kV, které bude nutné přeložit.

Vedení bude přeloženo do kabelu, který bude veden nově vymezeným uličním prostorem.

V severní části bude umístěna nová kiosková trafostanice.

Na přeložku vedení VN a trafostanici je již zpracována projektová dokumentace.

Ostatní stávající energetická zařízení jsou respektována včetně ochranných pásem podle platné legislativy.

Připojení lokalit na elektrickou energii bude stanoveno na základě požadovaného příkonu jednotlivých odběratelů - žadatelů o připojení.

Vedení NN

Stavební pozemky budou napojeny NN kabelovými rozvody z uvedených trafostanic.

Kabelové rozvody NN budou uloženy v zelených pásích podél nově vybudované místní komunikace.

V ochranném pásmu elektrického vedení je nutné respektovat podmínky provozovatele elektrické sítě.

Ochranná pásma vedení v zájmovém území jsou zakreslena v grafické části územní studie. Přesnost vymezení OP odpovídá přesnosti vymezení technické infrastruktury v územní studii, v následné dokumentaci může tedy být vymezení OP upřesněno nebo změněno.

Veřejné osvětlení

V rámci řešeného území bude rovněž doplněn systém veřejného osvětlení.

Spoje, zařízení spojů

V zájmovém území prochází telekomunikační kabel. V části území bude nutná jeho přeložka. Telekomunikační stožár v řešeném území je respektován.

Nakládání s odpady

Likvidace pevného komunálního odpadu bude prováděna dle obecně závazné vyhlášky města, tj. svozem a ukládáním na skládku mimo správní území města. Svoz komunálního i nebezpečného odpadu zajišťuje odborně způsobilá firma.

Umístění sběrného hnízda tříděného odpadu bude specifikováno v podrobnější dokumentaci.

6. PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A OCHRANU VEŘEJNÍHO ZDRAVÍ

Hluk z dopravy

Řešená lokalita je v územním plánu vymezena jako plocha s podmíněně přípustným využitím z hlediska hluku z dopravy.

Plochy jsou vymezeny s podmínkou - obytné objekty a funkčně obdobné stavby vystavěné na této ploše nesmí být ovlivněny nadlimitní hladinou hluku z provozu dopravy po stávající silnici II/360.

B. ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

1. ÚDAJE O POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Územní studie je zpracována na základě podmínky stanovené v Územním plánu Pikárec, který nabyl účinnosti 29. 03. 2023.

Pořízení územní studie je uloženo u ploch Z1 a Z3 pro bydlení v rodinných domech B1 a souvisejících ploch veřejných prostranství Z16.

Zároveň byla v územním plánu stanovena lhůta pro pořízení územní studie do 31. 12. 2027.

Podkladem pro zpracování územní studie bylo zadání územní studie, vypracované pořizovatelem územní studie, kterým je Městský úřad Velké Meziříčí, odbor výstavby a územního rozvoje, úřad územního plánování.

Územní studie vychází z koncepce schválené v platném Územním plánu Pikárec.

Mapové podklady

Pro územní studii byl použit shodný mapový podklad jako pro územní plán - katastrální mapa KMD platná od 30. 12. 2013.

Mapový podklad katastrální mapy byl aktualizován k říjnu 2024.

2. VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍ STUDIE S PLATNOU ÚPD.

Platnou ÚPD je Územní plán Pikárec.

Výčet jednotlivých zastavitelných ploch a stanovení podmínek pro jejich využití.

Řešení ÚS je plně v souladu se specifickými podmínkami zastavitelných ploch.

Plocha	ÚS	Etap	Podmínky využití ploch
PLOCHY BYDLENÍ			
BI - BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ			
Z1	ano US1	1	<ul style="list-style-type: none"> • Zástavba do max. 1 nadzemního podlaží + podkroví. • Intenzita zastavění stavebního pozemku do 1000 m² včetně max. 60%. • Intenzita zastavění stavebního pozemku nad 1000 m² max. 50%. • Obytné objekty a funkčně obdobné stavby vystavěné na této ploše nesmí být ovlivněny nadlimitní hladinou hluku z provozu dopravy po stávající silnici II/360. • Na plochu je stanovena podmínka zpracování společné územní studie pro zastavitelné plochy Z1 a Z3 pro bydlení individuální a s nimi související plochy veřejného prostranství s převahou zeleně Z16. • Územní studie navrhne především: <ul style="list-style-type: none"> ➢ řešení dopravní infrastruktury; ➢ řešení technické infrastruktury včetně přeložky vedení VN; ➢ parcelaci stavebních pozemků; ➢ umístění obytných objektů a funkčně obdobných staveb vzhledem k možnému ovlivnění nadlimitní hladinou hluku z provozu dopravy po silnici II/360.
Z3	ano US1	2	<ul style="list-style-type: none"> • Zástavba do max. 1 nadzemního podlaží + podkroví. • Intenzita zastavění stavebního pozemku do 1000 m² včetně max. 60%. • Intenzita zastavění stavebního pozemku nad 1000 m² max. 50%. • Obytné objekty a funkčně obdobné stavby vystavěné na této ploše nesmí být ovlivněny nadlimitní hladinou hluku z provozu dopravy po silnici II/360. • Realizace zástavby na této ploše je podmíněna 75 % zastavěním plochy Z1 včetně dopravní a technické infrastruktury. • Na plochu je stanovena podmínka zpracování společné územní studie pro zastavitelné plochy Z1 a Z3 pro bydlení individuální a s nimi související plochy veřejného prostranství s převahou zeleně Z16. • Územní studie navrhne především: <ul style="list-style-type: none"> ➢ řešení dopravní infrastruktury; ➢ řešení technické infrastruktury včetně přeložky vedení VN; ➢ parcelaci stavebních pozemků; ➢ umístění obytných objektů a funkčně obdobných staveb vzhledem k možnému ovlivnění nadlimitní hladinou hluku z provozu dopravy po silnici II/360.
PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ			
PZ – VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ S PŘEVAHOU ZELENĚ			
Z16	ano US1	0	<ul style="list-style-type: none"> • Veřejné prostranství k zastavitelným plochám Z1 a Z3. • Respektovat technickou infrastrukturu v ploše a nově vysázenou alej kolem silnice II/360. • Na plochu je stanovena podmínka zpracování společné územní studie pro zastavitelné plochy Z1 a Z3 pro bydlení

Plocha	ÚS	Etap	Podmínky využití ploch
			individuální a s nimi související plochy veřejného prostranství s převahou zeleně Z16.

Řešení ÚS je v souladu s podmínkami využití ploch s rozdílným způsobem využití ploch BV a PV stanovených v ÚP

Limity využití území

- V ÚS jsou uvedena omezení vyplývající z uvedených inženýrských sítí a jejich ochranných a bezpečnostních pásem.
- Řešeným územím prochází nadzemní vedení elektrické energie 22 kV včetně ochranného pásma nadzemního vedení.
- Řešeným územím prochází stávající vodovodní řady.
- V řešeném území se nachází telekomunikační kabel a stožár telekomunikačního zařízení.
- Stávající dopravní infrastruktura v navazujícím území bude respektována nebo je přeložena.

Koridory dopravní infrastruktury nad plochami s RZV z nadřazené dokumentace:

Číslo koridoru	Název koridoru	Šíře koridoru	Podmínky využití koridoru, poznámka
CNZ1	Koridor pro homogenizaci silnice II/360	• 80 m	<ul style="list-style-type: none"> • Stavbou v koridoru se rozumí celý soubor vzájemně souvisejících staveb včetně staveb vedlejších, které mohou zasahovat i mimo koridor dopravní infrastruktury. • Stavba v koridoru je veřejně prospěšnou stavbou VD1.
CNZ2	Koridor pro novou trasu silnice II/360	• 80 m	<ul style="list-style-type: none"> • Stavbou v koridoru se rozumí celý soubor vzájemně souvisejících staveb včetně staveb vedlejších, které mohou zasahovat i mimo koridor dopravní infrastruktury. • Při realizaci dopravní stavby v tomto koridoru nesmí dojít k významnému zatížení hlukem nebo zdraví škodlivými emisemi z dopravy u stávajícího nebo navrhovaného chráněného prostoru. • Stavba v koridoru je veřejně prospěšnou stavbou VD2.

Koridory technické infrastruktury nad plochami s RZV z nadřazené dokumentace:

Číslo koridoru	Název koridoru	Šíře koridoru	Podmínky využití koridoru, poznámka
CNU1	Koridor pro kanalizační řad	<ul style="list-style-type: none">• 30 m.	<ul style="list-style-type: none">• Respektovat stávající technickou infrastrukturu.• Kanalizační řad v koridoru je veřejně prospěšnou stavbou VT1.

PODMÍNKY PRO ÚZEMNÍ STUDIÍ

Územní plán stanovuje pořádkovou územní studii **US1** pro zastavitelné plochy Z1 a Z3 pro bydlení individuální a s nimi související plochy veřejného prostranství s převahou zeleně Z16.

Územní studie **US1** navrhne především:

- a) řešení dopravní infrastruktury;
- b) řešení technické infrastruktury včetně přeložky vedení VN;
- c) parcelaci stavebních pozemků;
- d) umístění obytných objektů a funkčně obdobných staveb vzhledem k možnému ovlivnění nadlimitní hladinou hluku z provozu dopravy po silnici II/360

Územní studie **US1** bude pořízena do 31. 12. 2027.

STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

Územní plán vymezuje etapizaci u zastavitelných ploch bydlení Z1 a Z3.

Realizace zástavby ploch navržených ve 2. etapě (tj. plochy Z3 pro bydlení individuální) je podmíněna 75 % zastavěním plochy Z1 včetně dopravní a technické infrastruktury.

Zastavitelná plocha Z16 je vymezena bez etapizace.

3. ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Požadavky zadání pro zpracování územní studie jsou v územní studii respektovány.

Vymezení řešeného území územní studie

Řešené území územní studie stanovené v územním plánu je vymezeno hranicemi zastavitelných ploch Z1, Z3 a Z16 (dále řešené území).

Řešené území územní studie je rozšířeno o plochu západně u plochy Z1, využití této plochy je podmíněno změnou územního plánu (na toto území je pořizována změna ÚP).

Koncepčně a napojením na dopravní a technickou infrastrukturu však tato plocha na řešené území navazuje a proto je zahrnuta do územní studie.

Základní prvky prostorové regulace

Jsou respektovány požadavky na urbanistickou koncepci. V ÚS jsou stanoveny zásady pro umístění staveb na pozemcích pro bydlení. Je stanovena uliční čára, stavební čára, stavební hranice, tvar střech a požadavky na oplocení. U regulačních podmínek je uvedeno definování jednotlivých pojmů.

Požadavky na formu obsahu a uspořádání textové a grafické části územní studie

Odpovídá zadání s přípustnými odchylkami

- je sloučen koordinační výkres a výkres širších vztahů
- schéma vlastnických vztahů v území není zpracováno – jedná se o pozemky ve vlastnictví obcí

V ÚS jsou dále:

- Respektovány požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace a platné legislativy.
- Pro zpracování ÚS byly využity aktuální katastrální mapa a aktuální ÚAP.

4. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ

Regulační podmínky

Zástavba rodinných domů je navržena jako nízkopodlažní oboustranná zástavba samostatně stojících (izolovaných) RD podél navrhovaných komunikací. Pro umístění skupin staveb RD je stanovena jednotná stavební čára.

Výška zástavby v závislosti na způsobu zastřešení je definována takto:

Je stanovena max. výška zástavby na 1 nadzemní podlaží + podkroví

V ÚS jsou specifikovány pojmy PP, NP a podkroví. Tato regulace odpovídá podmínkám stanoveným v územním plánu.

Návrh parcelace.

Návrh parcelace odpovídá parcelaci zástavby jižně od lokality. V ÚS je navrženo 30 parcel o velikosti cca 600 m² – 1200 m².

Stavební čára

V územní studii je stanovena stavební čára a stavební hranice, je uveden výklad pojmů

Stavení čára u většiny parcel je stanovena na 6 m od uliční hranice pozemků.

Stavební hranice u většiny parcel je stanovena na 3,5 m od hranice pozemků.

Oplocení

V ÚS jsou stanovana pravidla pro sjednocení a regulaci výšky oplocení, je stanovena max. výška oplocení a nepřípustné materiálové řešení oplocení.

Veřejná prostranství

Šířka uličních prostorů je navržena 9,0 m.

V uličním prostoru bude umístěna komunikace, podélná parkovaná stání, zelený pás pro uložení inženýrských sítí a chodníky.

Plocha veřejných prostranství – zeleně je tedy vymezena v dostačeném rozsahu. dle vyhlášky.

Vymezení veřejných prostranství v ÚS je v souladu s územním plánem.

Dopravní technické a infrastruktura.

Souběžně s návrhem urbanistické řešení zástavby byla projektována dokumentace pro územní řízení dopravní technické a infrastruktury. Územní studie byla s touto dokumentací koordinována.

Dopravní řešení – koncepce dopravního řešení vychází z požadavků dopravního napojení stanovených v ÚP.

V ÚS je navrženo dopravní napojení plochy obousměrnými a dvoupruhovými komunikacemi.

Napojení na silnici II/360 je navrženo 1 novou křižovatkou.

Pro umístění dopravní infrastruktury, technické infrastruktury a veřejných prostranství je v ÚS navrženo uliční prostor o šířce 9 m. Uliční prostor je v ÚS směrně členěn na pás pro vlastní komunikaci, podružené pásy pro chodník, pás zeleně pro uložení inženýrských sítí a pás pro zeleň a odstavná a parkovací stání. Podrobnější členění uličního prostoru je doporučeno. Dopravní značení není v ÚS specifikováno.

Inženýrské sítě - napojení lokality je řešeno převážně napojením na stávající inženýrské sítě na hranici řešeného území nebo v jeho blízkosti. V ÚS je navrženo uložení inženýrských sítí ve veřejném uličním prostoru, v pásu pro komunikaci (pouze kanalizace), pásu pro chodník a pásu pro zeleň a technickou infrastrukturu.

Zásobování pitnou vodou je řešeno napojením na veřejný vodovod stávající zástavby.

Odkanalizování území je řešeno oddílnou kanalizací, splaškové vody budou odvedeny na plánovanou ČOV Moravec.

Dešťové vody budou převážně zasakovány na pozemcích vlastníků rodinných domů a veřejných plochách.

Zásobování plynem bude možné řešit napojením na plynovod v zastavěném území.

Zásobování elektrickou energií se bude řešit kabelovým vedením NN z nové trafostanice

Mapové podklady - pro územní studii byla použita aktuální katastrální mapa KMD.

Technická infrastruktura z ÚAP ORP Velké Meziříčí.

5. VYHODNOCENÍ SOULADU S PŘEDPOKLÁDANÝM ZÁBOREM PŮDNÍHO FONDU VYMEZENÝM V ÚZEMNÍM PLÁNU

V Územním plánu Pikárec je řešené území územní studie vymezeno jako zastavitelné plochy Z1, Z3 a Z16.

Z 1 - BI výměra 1,8893 ha

Z 3 – BI výměra 1,4769 ha

Z 16- PP - 0,1673 ha

Celková rozloha ploch v územním plánu činí 3,5635 ha.

V území řešeném ÚS jsou zastoupeny meliorace. Bude třeba prověřit jejich funkčnost.

Návrh parcelace respektuje Metodický pokyn odboru ochrany lesa a půdy Ministerstva životního prostředí České republiky ze dne 1. 10. 1996, který doporučuje velikost parcely pro stavbu jednoho rodinného domu pro fyzickou osobu maximálně 1 200 m². Parcely navržené v ÚS mají výměru menší.

Ochrana lesa

Řešené území nezasahuje do 30 m pásma od okraje lesa.

6. VYHODNOCENÍ SOULADU SE STAVEBNÍM ZÁKONEM A OBECNÝMI POŽADAVKY NA VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ

Územní studie je zpracována v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek v platném znění. Územní studie je zpracována v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

DOKLADOVÁ ČÁST ÚZEMNÍ STUDIE

Dokladová část bude přílohou územní studie.