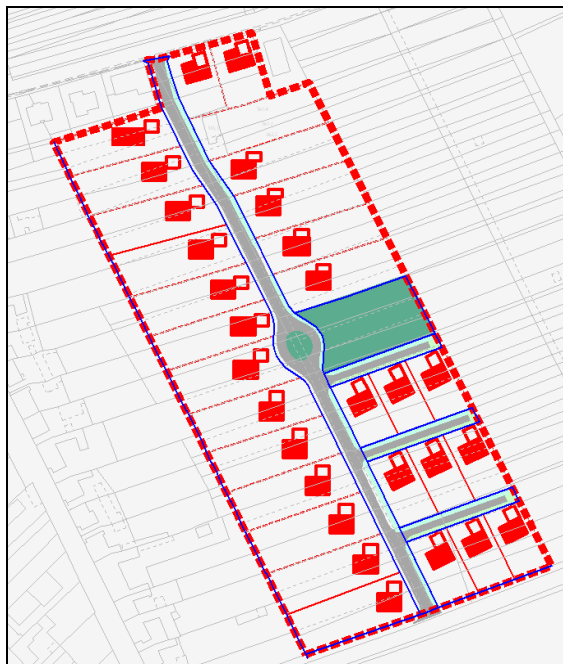


ÚZEMNÍ STUDIE

LADNÁ - Úlehle



TEXTOVÁ ČÁST

Pořizovatel: Městský úřad Břeclav, nám. T.G. Masaryka 3, 690 81 Břeclav
Objednatel: Obec Ladná, Masarykova 119/60, 691 46 Ladná

Projektant: AR projekt s.r.o., Hviezdoslavova 29, 627 00 Brno
Tel/Fax: 545217035, Tel. 545217004
E-mail: mail@arprojekt.cz
www.arprojekt.cz

Vedoucí a zodpovědný projektant: Ing. arch. Milan Hučík (autorizace č. 02 483)
Číslo zakázky: 848
Datum zpracování: 08/2015
Autorský kolektiv: Ing. arch. Milan Hučík
Ing. Zita Strejčková

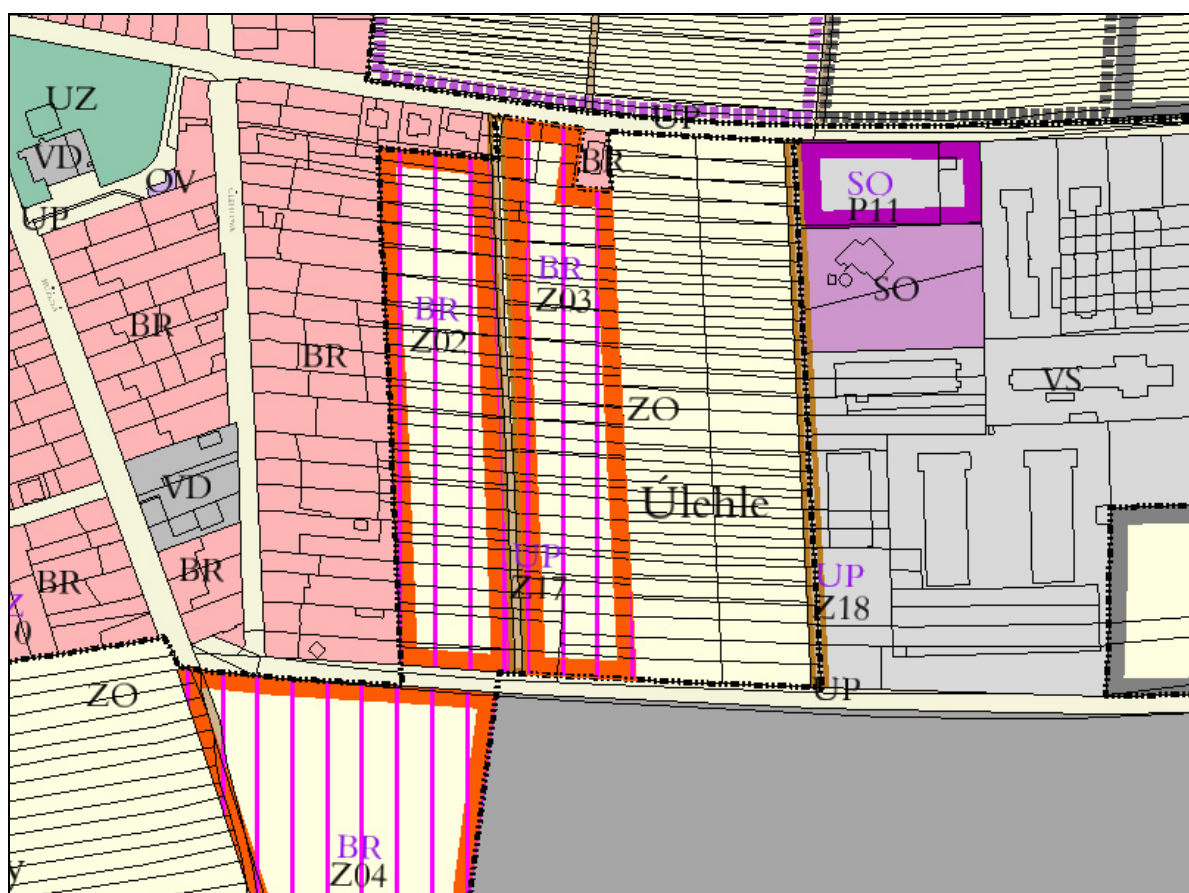
1. Vymezení řešené plochy	3
2. Urbanistická koncepce.....	3
3. Podmínky pro vymezení a využití pozemků	4
4. Kapacita výstavby	4
5. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury	5
1.1 Veřejná prostranství.....	5
1.2 Místní komunikace.....	5
1.3 Doprava v klidu (odstavňá a parkovací stání)	6
1.4 Komunikace pro pěší	6
1.5 Zásobování vodou, zásobování požární vodou	6
1.6 Odkanalizování a čištění odpadních vod.....	7
1.7 Dešťové vody.....	8
1.8 Zásobování elektrickou energií	11
1.9 Zásobování plynem	11
1.10 Veřejné osvětlení	12
1.11 Prostorová poloha sítí veřejné infrastruktury.....	12
1.12 Nakládání s odpady	12
6. Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území	13
7. Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí	13
8. Podmínky pro ochranu veřejného zdraví a pro požární ochranu	14
9. 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	14
10. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu (například uliční a stavební čáry, podlažnost, výšku zástavby, objemy a tvary zástavby, intenzitu využití pozemků)	14
11. SPECIFICKÉ REGULATIVY, PLATNÉ V JEDNOTLIVÝCH BLOCÍCH POZEMKŮ VYMEZENÝCH V HLAVNÍM VÝKRESE	18
1.1 Podmínky využití pozemků typu A	18
1.2 Podmínky využití pozemků typu B	19
1.3 Podmínky využití pozemků typu C	19
1.4 Podmínky využití pozemků typu D.....	19
1.5 Podmínky využití pozemků na ul. Mlýnská	19
12. Podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu	20
13. Stanovení pořadí změn v území - etapizace výstavby.....	20
14. Podmínky pro vymezená ochranná pásma.....	21
15. Důsledky na zemědělský půdní fond	22
16. Důsledky na pozemky určené k plnění funkce lesa	22
17. Závaznost územní studie	22
18. Ekonomické zhodnocení, vymezení podílu vlastníků na veřejných prostranstvích, dopravní a technické infrastruktuře	23
19. Odůvodnění územní studie	24
1.1 Hlavní cíle řešení, důvody pro pořízení územní studie	24
1.2 Seznam použitých podkladů	25
1.3 Vlastnické vztahy v území	25
1.4 Informace o zpracování konceptu územní studie	26
1.5 Další požadavky vzešlé z projednání konceptu studie	29
1.6 Řešení požadavků uplatněných při projednání návrhu studie	29
20. Seznam výkresů.....	32

TEXTOVÁ ČÁST

1. VYMEZENÍ ŘEŠENÉ PLOCHY

Řešené území se nachází v k.ú. Ladná, při okraji východního okraje zastavěného území. Jedná se o rozlehlé pole navazující na zastavěné území. Rozloha plochy podle hranice řešeného území je 4,25 ha, přičemž plocha BR Z02 má 1,85 ha a plocha BR Z03 má 1,86 ha.

Plochy jsou v územním plánu Ladná označeny fialovou svislou šrafovou:



Územní studie je vypracována nad digitální katastrální mapou a vytištěna v měřítku 1:1000.

2. URBANISTICKÁ KONCEPCE

Koncepce urbanistického návrhu spočívá v založení kvalitní dopravní obsluhy lokality, vytvoření příznivých podmínek pro sociální kontakty obyvatel a jejich estetické vnímání daného území a vytvoření

podmínek pro umístění energeticky úsporných rodinných domů. Cílem je rovněž zajištění trvale udržitelného rozvoje této části obce, s možností případného pokračování výstavby východním směrem. Dále je kladen důraz na zamezení znevýhodnění některých vlastníků pozemků.

Urbanistická koncepce je založena na umístění dvoupruhové obslužné komunikace připojené na severu lokality na ulici Mlýnská a na jihu lokality na ulici Úlehlova. Dopravní řešení je navrženo tak, aby umožnilo výstavbu v lokalitě ve 2-3 etapách (ve studii jsou uvažovány 2 etapy). Podél této komunikace je navržena oboustranná zástavba rodinnými domy.

Plochy veřejných prostranství pro zeleň jsou vymezeny v centrální části území na pozemku obce a sousedních pozemcích. Obsahují zeleň, s možností umístění dětského hřiště. Jejich přínos se předpokládá jak pro stávající, tak pro nové obyvatele k rozvoji sociálních vazeb. Plocha bude sloužit odpočinku, hrám dětí, relaxaci hendikepovaných osob, zasakování srážkových vod atd.

3. PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ

Plochy veřejných prostranství jsou navrženy v souladu s § 7 a §22 vyhl.č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů. Poloha veřejných prostranství je vymezena závazně, hranice veřejných prostranství jsou ve výkrese zaznačeny modrou barvou.

V navazujícím řízení bude uplatněna podmínka uzavření Dohody o parcelaci, která bude obsahovat mimo jiné závazek vlastníků ke snížení svého podílu převodem poměrné části pozemků nezbytných pro realizaci veřejné infrastruktury.

Podkladem pro smlouvu budou následující údaje:

- | | | |
|--|-----------|---------|
| - Celková výměra řešeného území činí | 4,0403 ha | |
| - Z toho celková výměra ploch veřejných prostranství | 0,7042 ha | |
| - Podíl výměry veřejných prostranství na celkové výměře plochy v % | | 17, 43% |

Studie rovněž vymezila stavební pozemky různých velikostí, s cílem uspokojit rozdílné požadavky budoucích stavebníků. Navržené parcelní hranice stavebních pozemků jsou závazné, pozemky je ale přípustné sloučit, tj. postavit 1 rodinný dům na 2 stavebních pozemcích. Pozemky jsou určeny pro volně stojící rodinné domy. Polohu domů určují závazné regulační stavební čáry.

Regulační stavební čáry, které určují polohu rodinných domů od hranice veřejného pozemku, nejsou rovnoběžné s parcelními hranicemi, protože sledují cíl dosažení maximálně možného proslunění budov, tj. nezastínění fasád domů od jihu.

4. KAPACITA VÝSTAVBY

Při projednání konceptu studie byla odsouhlasena varianta s umístěním **26 rodinných domů**.

Výstavba bude řešena formou samostatně stojících rodinných domů. Bude se jednat o jednopodlažní domy, podle regulativů obsažených v kapitole [Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu \(například uliční a stavební čáry, podlažnost, výšku zástavby\)](#)

5. PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Sítě veřejné technické infrastruktury budou umístěny ve veřejných prostranstvích.

1.1 Veřejná prostranství

Pozemek veřejného prostranství obsahující dvoupruhovou komunikaci vedenou v severojižním směru má šířku 10 m, pozemky obsahující jednopruhovú slepě ukončené komunikace mají šířku 8 m.

Podél komunikací jsou navrženy ozeleněné pruhy o šířce 2 - 2,5 m, které budou sloužit na jedné straně komunikace k položení veřejné technické infrastruktury a chodníku a na druhé straně komunikace k položení dalších sítí veřejné tech.infrastruktury a k umístění záchytných příkopů pro vsakování dešťové vody, parkovacích míst a veřejné zeleně.

Veřejná prostranství v centrální části budou obsahovat park, doplněný podle potřeby dětskými hřišti s herními a sportovními prvky (bude upřesněno v navazujícím řízení). Část parku bude v případě potřeby snížena a bude tvořit mělký poldr sloužící k akumulaci dešťové vody.

Ve výsadbách na veřejných prostranstvích budou upřednostněny domácí dřeviny.

1.2 Místní komunikace

Řešená plocha je dopravně obsloužena dopravně zklidněnými komunikacemi funkční skupiny D1. Komunikace vedoucí napříč řešenou plochou v severojižním směru je dvoupruhová obousměrná, ve dvou úsecích je zúžena na 1 jízdní pruh a druhý pruh je nahrazen parkovacím. Je připojena na stávající komunikace v ulicích Mlýnská a Úlehlova.

Přibližně ve středu území je navrženo obratiště, které bude sloužit v první etapě výstavby pro otáčení vozidel a po realizaci druhé etapy zůstane ponecháno jako prvek zklidňující dopravu.

V jihovýchodní části území na tuto komunikaci navazují 3 krátké jednopruhovú obousměrné slepé komunikace, s úvratovými obratišti tvaru písmene T, s rameny minimálně dlouhými 10 m na každou stranu (podle vyhl.č. 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb, v platném znění).

Snížení rychlosti vozidel na 30 km/hod bude u dopravně zklidněných komunikací dosahováno nejen dopravní značkou, ale i vložením kruhového prvku (obradiště) v centru plochy, řešením dopravy v klidu (parkovacím pruhem) a podle potřeby i zpomalovacími prahy na začátku ulice (jejich poloha se předpokládá v místech před výjezdem z území a bude upřesněna v navazujícím řízení).

Podélný sklon navržených komunikací bude kopírovat co nejvíce rovinatý terén (min. podélný sklon nesmí klesnout pod 0,5%, maximální sklon nesmí překročit 15%).

Délky a plochy místních komunikací:

Umístění komunikace	etapa	druh komunikace	šířka (m)	plocha (m ²)
Pátevní komunikace směr sever - jih	1	D1 dopravně zklidněná s kruhovým obratištěm	5,5	1164
Pátevní komunikace směr sever - jih	2	D1 dopravně zklidněná	5,5 3,5	688
V jihovýchodní části plochy	2	D1 dopravně zklidněná	3,5	208
V jihovýchodní části plochy	2	D1 dopravně zklidněná	3,5	270
V jihovýchodní části plochy	2	D1 dopravně zklidněná	3,5	268
celkem				2598

1.3 Doprava v klidu (odstavná a parkovací stání)

Doprava v klidu je řešena dle ČSN 73 6110 "Projektování místních komunikací" (2006 + změna Z1). Uvedená norma stanovuje potřebný počet odstavných a parkovacích stání.

Dle výše uvedené ČSN připadají na 1 byt o velikosti nad 100 m² 2 odstavná stání. Na každém stavebním pozemku pro RD by proto mělo být pamatováno na 2 odstavná stání. K odstavování vozidel obyvatel slouží garáže nebo dvougaráže předsazené, polopředsazené v rodinných domech, vedle domu, nebo volně stojící. Dále se předpokládá odstavování vozidel na vlastním (neveřejném) pozemku před garáží, vedle garáže nebo jinde u domu. **Upozorňujeme na povinnost vlastníků staveb parkovat a odstavovat vozidla výhradně na vlastním pozemku.**

U parkovacích stání odpovídá dle ČSN 1 stání 20 obyvatelům. Je proto potřebné při předpokládané obloženosti bytů 3ob./byt řešit v tomto území s rodinnými domy: RD s 26 byty, uvažovány byty nad 100 m², počet obyvatel 26*3=78, potřebný počet parkovacích stání 78/20 = 3,9 zaokrouhleně 4. Tato parkovací místa budou sloužit pro návštěvy a motoristy nebydlící v řešeném území.

Navržená parkovací místa jsou rozmístěna rovnoměrně po celé lokalitě, jejich počet převyšuje potřebu domů na ulici. V 1.etapě výstavby jsou navržena 2 parkovací stání podél komunikace, ve druhé etapě je komunikace ve dvou úsecích zúžena na jeden pruh a druhý je využit jako parkovací (umožňuje zaparkování 8 vozidel).

Navržená podélná parkovací stání jsou uvažována s povrchem z barevně odlišné dlažby.

Parkování nákladních automobilů a jiné techniky není v řešeném území uvažováno.

1.4 Komunikace pro pěší

Samostatná komunikace pro pěší kategorie D2 - komunikace nepřístupné provozu silničních motorových vozidel je navržena o šířce 1,5 m a je souběžná s komunikací pro motorovou dopravu. Povrch z barevné betonové dlažby, menšího formátu.

Délky a plochy pruhů pro pěší:

Umístění	etapa	Délka (m)	Šířka (m)	plocha (m ²)
Podél pátevní komunikace orientované sever -jih	2	323	1,5	485
celkem		323		485

1.5 Zásobování vodou, zásobování požární vodou

Podmínkou pro výstavbu RD je zajištění dostatečného tlaku vody. Provozovatel vodovodu společnost VaK Břeclav provedl na základě objednávky zpracovatele studie měření tlaku ve vodovodní síti na ulici Mlýnská, resp. prověření umístění, funkčnosti a vydatnosti nejbližšího podzemního hydrantu na ulici Mlýnská u č.o. 60 v zeleném pásu. U tohoto hydrantu byly naměřeny tyto hodnoty:

p1 = 0,38 MPa

p2 = 0,02 MPa

Q = 58,00 m³.h-1

kde

p1 statický přetlak

p2 hydrodynamický tlak

Q průtok

Vzhledem k naprosto nedostatečnému hydrodynamickému tlaku na vodovodním řadu v ulici Mlýnská (0,02 MPa) studie navrhuje připojení nové obytné ulice od jihu na přívodní řad do obce a propojení nového vodovodu s vodovodem na ulici Mlýnská a tím jeho zaokrouhování, a to vše už v první etapě výstavby (samotná výstavba ale bude probíhat v první etapě v severní části lokality). Tímto řešením bude zajištěn dostatečný tlak v síti nejen v nové ulici, ale zlepšení i na ul. Mlýnská.

Výpočet potřeby pitné vody:

$$26 \text{ RD} \times 3,0 \text{ ob./RD} = 78 \text{ obyvatel}$$

Potřeba vody je stanovena s přihlédnutím k předpokládanému počtu obyvatel. Podle přílohy č. 12 k vyhlášce č. 428/2001 Sb., v platném znění, činí směrná roční potřeba vody na 1 obyvatele bytu:

- Na jednoho obyvatele bytu s tekoucí teplou vodou (na kohoutku) **35 m3/rok**, tj. 96 l/os/den

	Účelových jednotek	Roční potřeba vody dle přílohy č. 12 Vyhl. 428/2001 Sb.		
Počet obyvatel (návrh):	78	35	(m3/os./rok)	
Paušální podíl na vybavenost a výrobu (%)	0	0	(m3/os./rok)	
Rekreační ubytování (lůžka)	0	60	(m3/os./rok)	
Potřeba vody		l/os/den	m3/den	l/s
Specifická potřeba vody Qd	- obyvatelstvo	95,89	7,479	0,087
	- vybavenost, výroba	0,00	0,000	0,000
	- ubytování	164,38	0,000	0,000
	CELKEM		7,479	0,087
Nerovnoměrnost potřeby:	- max.denní potřeba $Q_m=Q_d*1,5$		11,219	0,130
	- hodinové maximum $Q_h=Q_m*1,8$			0,234

Vodovodní řad	označení	etapa	Dimenze	délka (m)
Podél páteřní komunikace	V1	1	80	339
V jihovýchodní části plochy	V2	2	80	113
V jihovýchodní části plochy	V3	2	80	107
Celkem vodovod				559

Požární voda:

Navržený vodovodní systém musí vyhovovat ČSN 73 0873 „Zásobování požární vodou“. Uvedená norma udává m.j. nejmenší dimenze potrubí, vzdálenosti hydrantů a stanovuje hodnoty odběru vody. V řešeném území navrhujeme dimenzi vodovodního potrubí DN 80 a vodovod vedoucí do obce DN100.

Zásady pro rozmístování hydrantů stanoví ČSN 73 0873 „Zásobování požární vodou“ pro rodinný dům se zastavěnou plochou požárního úseku do 200m² včetně a nevýrobní objekty kromě skladů s plochou do 120 m² včetně musí být hydranty umístěny max. 200m od objektu a max. 400m mezi sebou.

Umístění požárních hydrantů bude předmětem navazujícím řízení.

1.6 Odkanalizování a čištění odpadních vod

Splaškové odpadní vody

Současný stav:

V obci je vybudována dešťová kanalizační síť vyústěná do toku Ladenská strouha. Obec bude v nejbližší době budovat obecní ČOV. Nápojně místo pro kanalizaci z řešené plochy je v ulici Mlýnská.

Kanalizace je navrhována jako jednotná gravitační, z plastových potrubí (PVC, PE, PP) dimenze DN bude upřesněna v navazujícím řízení. I když se jedná o jednotnou kanalizaci, dešťové vody budou do této

kanalizace vypouštěny pouze z veřejných prostranství (komunikací), a to jen v omezeném regulovaném množství. Viz kapitola [Dešťové vody](#).

Upozornění: územní studie se neopírá o výškopisné zaměření území. Vzhledem k rovinatému terénu je určité riziko, že kanalizace nebude spádově vycházet. V takovém případě by bylo nutné v navazujícím řízení řešit umístění čerpací stanice kanalizace v ploše veřejného prostranství ve střední části lokality.

Po zprovoznění ČOV se nepřipouští jiný způsob nakládání se splaškovými vodami.

Výpočet množství splaškových vod:

Položka		l/s
Qd	Průměrné denní množství - dle výpočtu potřeby pitné vody	0,087
Qms	Maximální množství splaškových vod $Q_{ms}=Q_d \times K_h = Q_d \times 5.9$	0,5133
Qdim	Dimenzování množství odpadních vod dle ČSN 75 6101 $Q_{dim} = 2 \times Q_{ms}$	1,0266

Roční množství odpadních vod (hodnoty shodné s potřebou pitné vody)

jeden RD	$Q_{roč} = 3 \text{ os} \times 35 \text{ m}^3/\text{os}/\text{rok}$	= 105 m ³ /rok
celkem RD	$Q_{roč} = 26 \text{ RD} \times 3 \times 35$	= 2730 m ³ /rok

Délka navržených řadů jednotné kanalizace:

Kanalizační řad	označení	etapa	délka (m)
Podél páteřní komunikace	K1	1	176
Podél páteřní komunikace	K2	2	132
V jihovýchodní části plochy	K3	2	53
V jihovýchodní části plochy	K4	2	51
Celkem			412

1.7 Dešťové vody

Dešťové vody na pozemcích vlastníků budou akumulovány a zasakovány na pozemcích vlastníků nemovitostí, popřípadě využity jako zdroj užitkového vodovodu – splachování WC apod. Důvodem je snaha o zadržení vody v krajině a předcházení povodním.

V řešené lokalitě určené pro rodinné domy bude nakládání s dešťovými vodami z veřejných prostranství řešeno retencí a zasakováním v záchytných příkopech a postupným odvedení části zadržených dešťových vod do nově vybudované jednotné kanalizace v malém množství 0,5l/s.

Orientační výpočet odtoku dešťových vod dle ČSN z veřejných prostranství do odvodňovacích příkopů.

Pro intenzivní déšť:

Je uvažována doba trvání deště od 15 min do 72 hod a návrhový úhrn srážek od 24 mm do 100mm (nadmořská výška do 650 m n.m.).

množství vod (m³)

$$V = 0,001 \cdot w \cdot h_s \cdot A_{red}$$

kde

$$A_{red} = \text{sum}A \cdot C$$

A = odvodňovaná plocha

střechy a zpevněné příjezdy + dvory	...	0 (likvidace na vlastním pozemku)
komunikace dopravně zklidněné D1	...	2598 m ²
chodníky	...	485 m ²
<u>parkovací stání</u>	...	<u>170 m²</u>
celkem zpevněné komunikace	...	3253 m ²

veřejná zeleň (pouze podél komunikací)	...	1703 m ²
<u>veřejná zeleň - park a hřiště</u>	...	<u>2086 m²</u>
celkem zeleň	...	3789 m ²
zahrady	...	0 (likvidace na vlastním pozemku)

C= odtokový součinitel (vsakovací koeficient) při sklonu:

pro komunikace	1-5%	...	0,9
pro parkovací stání	1-5%	...	0,9
pro zeleň	1-5%	...	0,1
tc	doba trvání srážky		15 - 4320 min

hd15	návrhový úhrn srážek pro 15 min. déšť	...	24 mm
hd72h	návrhový úhrn srážek pro 72hod. déšť	...	100 mm

w	součinitel stoletých srážek	1
Qo	regulovaný odtok srážkových vod	0,5 l/s

doba trvání deště (min)	tc		15	30	60	120	240	360	600	1440	2880	4320
návrhový úhrn srážky (mm)	hd		24	30	35	42	46	54	58	66	88	100
periodicita	rok	0,1										
součinitel odtoku z komunikací	Ckom	0,9										
součinitel odtoku ze zatravněných ploch	Czatr	0,1										
plochy komunikací (m2)	Akom	3253										
plochy zatravnění (m2)	Azatr	3789										
redukovaná plocha komunikací	Ared=A*C	2927,7										
redukovaná plocha zatravnění		378,9										
redukovaná plocha celkem (m2)	Ared	3306,6										
součinitel stoletých srážek	w=1											
retenční objem (m3) bez odtoku	$V=0,001*w*hd*Ared$		79,3584	99,198	115,731	138,8772	152,104	178,556	191,783	218,2356	290,981	330,66
regulovaný odtok (l/s)	Qo	0,5										
retenční objem (m3)	$V=0,001*w*hd*Ared-0,001*Qo*tc*60$		78,9084	98,298	113,931	135,2772	144,904	167,756	173,783	175,0356	204,581	201,06
kapacita příkopu (m3)												
v koruně 1,4, na dně 0,9, hl 0,4		0,48										
potřebná délka příkopu (m)			164,39	204,79	237,36	281,83	301,88	349,49	362,05	364,66	426,21	418,88

Při regulovaném odtoku 0,5 l/s je potřebná délka příkopu 426 m o velikosti v koruně 1,4 m, na dně 0,9 m a hloubce 0,4 m. Případný deficit bude pokryt rozšířením příkopu v ploše veřejného prostranství (parku).

Regulovaný odtok bude sveden do jednotné kanalizace.

V navazujícím řízení bude třeba posoudit vlastnosti půdních vrstev a stav podloží (druh a vsakovací schopnosti půdy) a rizika možných dopadů zaměřená na posouzení kvantity vod, odtokových poměrů, stability svahů a budov. V případě potřeby pak provést vsakovací testy v kopaných sondách.

Do odvodňovacích retenčních příkopů bude voda z vozovek přiváděna přes mezery mezi obrubníky. V místě umístění parkovacích stání a vjezdů na pozemek budou záchytné příkopy pro dešťovou vodu přerušeny a navzájem propojeny kanalizačními propustky. V navazujícím řízení budou upřesněna místa napojení přeпадů z retenčních příkopů do kanalizace.

V ploše veřejného prostranství v centru lokality lze v případě potřeby řešit umístění plochy pro rozliv a zasakování.

1.8 Zásobování elektrickou energií

Podmínkou pro výstavbu RD v druhé etapě je vybudování nového kabelového vedení VN od bývalého zemědělského areálu a umístění nové trafostanice VN/NN na jihovýchodním okraji lokality.

Délky navržených elektrických zemních kabelů VN:

Označení	etapa	délka (m)
VN	2	214
Celkem		214

Uvedená délka zahrnuje přípojku VN ležící i mimo řešené území.

V navržené lokalitě se nová rozvodná energetická vedení NN navrhuje v kabelovém zemním provedení, v souladu s § 24 odst. (1) vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, podle kterého se rozvodné energetické a telekomunikační vedení v zastavěných částech obcí umísťují pod zem.

NN rozvody elektrické energie v navržené lokalitě jsou uvažovány po jedné straně komunikace. Jsou situovány v chodníku.

Délky navržených elektrických zemních kabelů NN:

Označení	etapa	délka (m)
E1	1	181
E2	1	90
E3	2	148
E4	2	54
E5	2	55
E6	2	55
E7	2	62
Celkem		645

1.9 Zásobování plynem

Lokalita umožňuje výstavbu pasivních rodinných domů, s velmi nízkými nároky na energie. Z tohoto důvodu se nepředpokládá, že bude nutné plochu plynofikovat. Pro případ zájmu o plynofikaci však umístění plynovodních řadů studie řeší.

Nápojně místo pro plynovod je na severním okraji lokality, na ul. Mlýnská.

Zásobování navrhované výstavby plynem je řešeno plynovodními řadami, které budou vedeny v souběhu s ostatními sítěmi technického vybavení po jedné straně ulice. Z řadů budou pak provedeny přípojky. S plynofikací plochy „D“ není uvažováno, neboť s ohledem na výhodnou orientaci stavebních

pozemků ke světovým stranám je v této ploše vhodné trvat na výstavbě výhradně pasivních a plusových rodinných domů.

Délky navržených plynovodů:

Označení	etapa	délka (m)
P1	1	183
P2	2	132
Celkem		315

1.10 Veřejné osvětlení

Veřejné osvětlení bude napojeno na stávající rozvody v obci z ul. Mlýnská. V prostoru lokality řešené územní studií budou osazena svítidla s vysokotlakými sodíkovými výbojkovými svítidly, popřípadě svítícími LED diodami. Jejich druh, počet a umístění bude upřesněn v navazujícím řízení.

Délky navržených kabelů veřejného osvětlení - předpokládá se stejná jako u rozvodů NN, kabely VO proto nejsou zakresleny ve výkrese a v následujících bilancích jsou označeny stejně jako kabely NN:

Délky navrženého osvětlení:

Označení	etapa	délka (m)
E1	1	181
E3	2	148
E4	2	54
E5	2	55
E6	2	55
Celkem		493

1.11 Prostorová poloha sítí veřejné infrastruktury

Prostorová poloha těchto inženýrských sítí musí odpovídat ČSN 73 6005, tj. vodorovné vzdálenosti sítí při souběhu nesmí být menší než:

- sdělovací kabel x kabel NN 0,30 m
- Kabel NN x kabel NN 0,15 m
- kabel NN x plynovod NTL 0,40 m
- plynovod NTL x vodovod 0,50 m
- vodovod x kanalizace 0,60 m

Vzdálenost osy el. vedení NN od hranice veřejného a soukromého pozemku nesmí být menší než 0,3 m u kabelů NN, 1,30 m u vodovodů a 1,85 m u kanalizací.

1.12 Nakládání s odpady

Svoz komunálního odpadu bude řešen v rámci odpadového hospodářství obce. Každý objekt bude mít nádoby na domovní odpad, které budou umístěny na pozemku producenta odpadu. Vhodné je začlenění nádob na odpad do oplocení stavebního pozemku.

6. PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ

Řešené území spadá do ochranného režimu území Chráněné oblasti přirozené akumulace vod (CHOPAV) Kwartér řeky Moravy. Z hlediska vodního režimu je území zařazeno mezi zranitelné oblasti.

Katastrální území Ladná lze klasifikovat jako území s archeologickými nálezy. Při zásazích do terénu na takovém území dochází s velkou pravděpodobností k narušení archeologických objektů nebo situací a je tedy nezbytné provedení záchranného archeologického výzkumu (ustanovení § 22 odst. 2 zák. č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů). V území je před zahájením jakýchkoliv zemních prací a úprav terénu stavebník povinen tuto činnost v časovém předstihu oznámit Archeologickému ústavu AV ČR a musí umožnit jemu nebo jiné oprávněné organizaci případné provedení záchranného archeologického výzkumu (ustanovení § 22 odst. 2 zák. č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů).

Navržené řešení respektuje kulturní hodnoty území, vychází ze zásad udržitelného rozvoje obce:

- lokalita je situována východně od obce a v prostorovém utváření obce bude pohledově exponovaná
- navržená výšková hladina zástavby zohledňuje tvarování terénu a navržené řešení tak respektuje svým hmotovým řešením i členěním na zastavitelné a volné plochy zásady ochrany krajinného rázu
- pro ochranu krajinného rázu jsou dále vymezeny podmínky v kapitole [Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu \(například regulační stavební čáry, podlažnost, výšku zástavby\)](#)

7. PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

V lokalitě nebyl zpracován radonový průzkum, problematika ochrany staveb před radonem bude řešena v navazujícím řízení.

Navrhované řešení rozvojového území pro obytnou zástavbu nevykazuje žádné negativní důsledky na životní prostředí.

- pro ochranu čistoty vody je navrženo odkanalizování lokality kanalizací s napojením na čistírnu odpadních vod
- pro ochranu ovzduší je navržen ekologický způsob vytápění a ohřevu teplé vody – elektřinou, solárními systémy, event. zemním plynem. Urbanistická koncepce zástavby umožňuje využití stavební pozemky pro výstavbu energeticky pasivních rodinných domů, což přispěje ke snížení exhalací
- nakládání s odpady v řešené lokalitě bude řešeno stávajícím způsobem jako v celé obci, včetně separace a sběru recyklovatelného odpadu a sběru a likvidace nebezpečného odpadu
- chráněné venkovní prostory a chráněné venkovní prostory staveb, charakterizované dle platných právních předpisů, nejsou navrženy v území s hlukovou zátěží
- z hlediska klimatických podmínek je lokalizace plochy pro funkci bydlení vhodná pro odpočinek a rekreaci obyvatel, jsou navrženy plochy zeleně.
- předpoklad vzniku příznivého životního prostředí uvnitř řešené lokality je rovněž zahrnut v podmínkách pro umístění a prostorové uspořádání staveb (stanovení odstupů mezi objekty)
- předpoklad vzniku příznivého životního prostředí uvnitř řešené lokality je podpořen vymezením dostatečně kapacitních veřejných prostranství pro komunikace a veřejných veřejných prostranství pro dětská hřiště a zeleň

8. PODMÍNKY PRO OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ A PRO POŽÁRNÍ OCHRANU

V řešeném území není přípustné umístění žádných záměrů na umístění zdrojů hluku příp. vibrací, ani záměrů, které mohou významně ovlivnit čistotu ovzduší.

S ohledem na navržené využití území a s ohledem na intenzitu dopravy lze předpokládat, že zatížení hlukem z místních komunikací bude minimální.

Stavby musí být umístěny a navrženy tak, aby splňovaly technické podmínky požární ochrany. Z hlediska požárního zásahu musí být zajištěn příjezd k nově navrženým objektům. Šířky komunikací navržené územní studií jsou v souladu s požadavky požární ochrany. Odstupy objektů budou splňovat požadavky na respektování požárně nebezpečných prostorů, které nebudou zasahovat na sousední pozemky.

Navržený vodovodní systém bude sloužit rovněž pro požární účely a musí proto vyhovovat ČSN 73 0873 „Zásobování požární vodou“ – viz též kap.5.5. Umístění požárních hydrantů bude upřesněno v navazujícím řízení.

Slepé jednopruhové komunikace jsou na konci ukončeny úvrat'ovým obratištěm, dle požadavků HZS JmK.

9. 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

Studie neřeší vymezení veřejně prospěšných staveb. Jsou obsaženy v platném územním plánu. Komunikace a elektrické vedení VN vzdušné byly zahrnuty do veřejně prospěšných staveb a opatření, pro které je možné vyvlastnit práva k pozemkům a stavbám jako veřejně dopravní a technickou infrastrukturu (plocha komunikací pro motorovou dopravu a plochy pro inženýrské sítě a stavby technického vybavení s nimi provozně související. Označení plochy v ÚP Ladná je D1. Označení liniové stavby pro vedení VN a trafostanici je T17.

Územní studie upřesňuje polohu a šířku veřejného prostranství obsahující komunikaci a upřesňuje polohu veřejného prostranství vymezeného podle § 7 vyhl.č. 501/2006 Sb..

10. PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB, KTERÉ NEJSOU ZAHRNUTY DO STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK OCHRANY NAVRŽENÉHO CHARAKTERU ÚZEMÍ, ZEJMÉNA OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU (NAPŘÍKLAD ULIČNÍ A STAVEBNÍ ČÁRY, PODLAŽNOST, VÝŠKU ZÁSTAVBY, OBJEMY A TVARY ZÁSTAVBY, INTENZITU VYUŽITÍ POZEMKŮ)

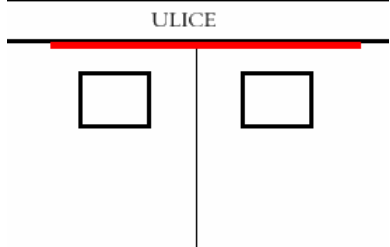
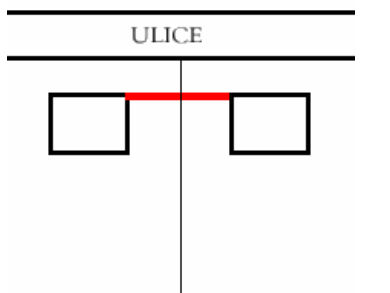
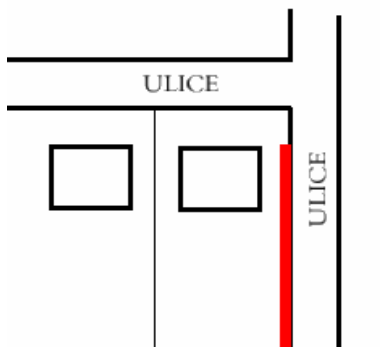
V řešeném území se stanovují tyto požadavky, které rozhodující měrou ovlivňují architektonický výraz jednotlivých staveb, urbanistických prostorů (ulic, návší) i celého sídla:

Společné (jednotné) podmínky využití staveních pozemků, platné ve všech blocích:

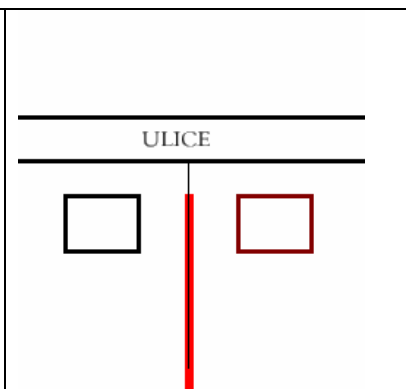
- **Velikost zastavěné plochy objektů:** připouští se rodinné domy o velikosti zastavěné plochy do 200m².
- **Druh objektů:** v jednotlivých blocích pozemků označených ve výkresech A-D i na pozemcích přístupných ze stávající ulice Mlýnská se připouští volně stojící rodinné domy.
- **Regulační stavební čára pro rodinné domy** určuje vzdálenost rodinných domů od hranice veřejného pozemku. Regulační stavební čáry vymezené na výkrese určují polohu rohu rodinného domu. Od vymezených stavebních čar se lze odchýlit max. o 1,0 m, a to výhradně ve směru od komunikace. Před regulační stavební čárou pro rodinné domy mohou být předsazeny garáže, avšak za podmínky, že odstup garáže od hranice veřejného pozemku nebude menší než 2 m.
Pro rodinné domy na ul. Mlýnské jsou podmínky regulační stavební čáry stanoveny odlišně – viz kapitola „1.5 Podmínky využití pozemků na ul. Mlýnská“.
- **Regulační stavební čára pro garáže** určuje minimální vzdálenost garáží od hranice veřejného pozemku. Od vymezených regulačních stavebních čar garáží se lze odchýlit, avšak výhradně ve směru od komunikace.
- **Výšky objektů a maximální podlažnost** – přípustné jsou jednopodlažní RD s případným obytným podkrovím.
- **Minimální vzdálenost mezi rodinnými domy** navzájem, pokud mezi sebou vytvářejí volný prostor, je stanovena § 25 odst. (2) vyhl.č. 501/2006 Sb., v platném znění a činí 7 m. Snížení této vzdálenosti se v řešeném území nepřipouští.
- **Minimální odstupy rodinných domů a garáží od hranice parcel sousedů**, pokud mezi sebou vytvářejí volný prostor, nesmí být menší než 3,5 m. **Minimální odstupy garáží od hranice parcel sousedů**, pokud mezi sebou objekty garáží a rodinných domů vytvářejí volný prostor, mohou být sníženy až na 2 m pouze v případech uvedených ve výkrese č. 1 Hlavní výkres.
- **Projekt stavby rodinného domu musí řešit i umístění garáže**, garáž ale nemusí být realizována současně s domem, je však nutné současně s domem řešit odstavná stání na parcele stavebníka nejméně pro 2 automobily. Minimální počet odstavných stání na pozemku RD přitom musí odpovídat velikosti domu a motorizaci stanovené územním plánem (v době zpracování studie 1:2,5).
- Doporučují se **stavby garáží předsazené**, garáže vedle domu, nebo stavby dvojgaráží umístěných po dohodě se sousedem na hranicích pozemků. Umístění garáží do suterénu domů není přípustné, umístění garáže jako vestavěné do rodinného domu je nevhodné z tepelně-technických důvodů.
- **Materiál střešní krytiny** použitý na rodinném domě a na garáži musí být stejný, kromě případů, kdy bude mít garáž plochou střechu.
- **Úprava vnějších povrchů** (fasád) rodinného domu a garáže musí být obdobná, tj. musí být ve vzájemném souladu (materiály, barevnost).
- **Fasády**
 - Nepřípustná jsou oblouková nadpraží okenních a dveřních otvorů
 - Barevnost fasád objektů je přípustná libovolná, kromě barev černých, fialových a ostrých žlutozelených
 - Nepřípustná je nadměrná zdobnost, balustrády a historizující prvky
- **Tvar střech rodinných domů** – přípustné jsou sklonité (šikmé) střechy, s výjimkou střech stanových, polovalbových a střech, které se tvarem stanovým střechám blíží (s hřebenem střechy na průčelí objektu kratším než 5 m). Ploché střechy jsou přípustné jen na garážích popř. na menší části objektů rodinných domů (do 25% zastavěné plochy).
- **Sklon střešních rovin** se stanovuje v jednotlivých blocích pozemků odlišně.
- **Orientací hřebene střechy** se rozumí směr hřebene hlavního objemu stavby ve vztahu k ulici. Podmínka je obsažena ve specifických regulativách jednotlivých ploch (bloků). Nevylučuje se jiná orientace hřebene střechy menšího objemu stavby (bočního křídla budovy, garáže apod.).
- **Střešní krytina** – přípustné jsou skládané krytiny keramické, betonové, imitující klasickou keramickou střešní krytinu. Barevnost krytiny nejlépe cihlově červená až tmavočervená a hnědá.

Vyloučeny jsou barvy bílé, fialové, modré, nevhodná je barva černá. Černá barva je přípustná pouze u fotovoltaických panelů umístěných na střechách objektů.

- **Přesah střešních rovin** před líc fasády při sklonu střešní roviny do ulice musí činit na uliční straně alespoň 0,5 m.
- **Výška osazení objektů** - úroveň podlahy 1.NP (+-0,00) se stanovuje v rozmezí 0,30-0,60 m oproti výšce obrubníku přilehlé komunikace v nejvyšším místě.
- **Připouští se možnost sloučení stavebních pozemků** a výstavba jednoho RD na více pozemcích.
- **Oplocení**

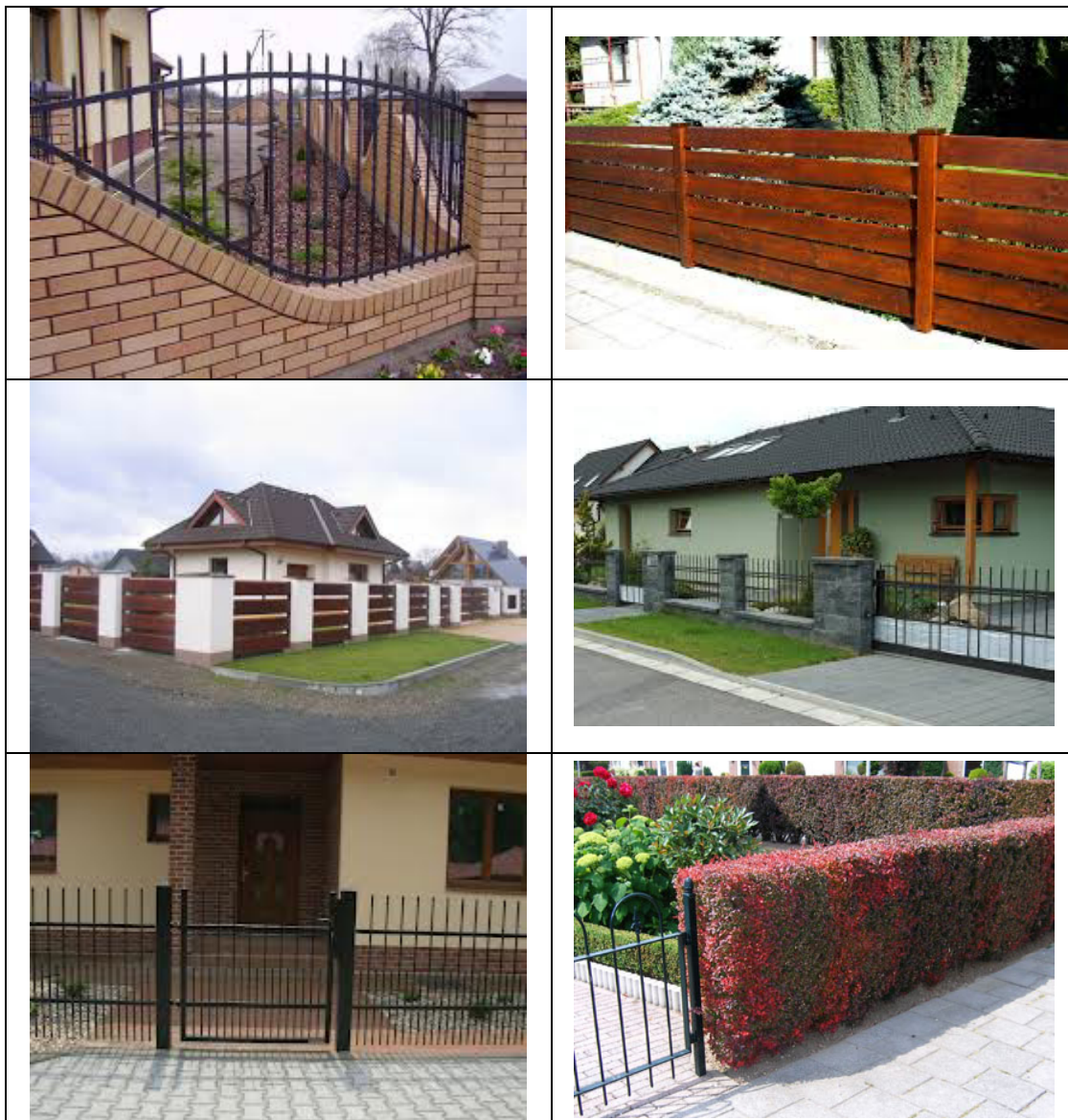
<p>Oplocení předzahrádek v hranici pozemku: předzahrádky není nutno oplocovat. V případě požadavku na jejich oplocení jsou přípustné ploty o výšce do 150 cm. Plot by měl být materiálově i barevně sjednocen se stavbou i s ploty v sousedství. Optimální jsou ploty tvořené kamennou nebo betonovou podezdívkou a vlastním plotem průhledným dřevěným nebo kovovým. Na uliční straně není přípustné oplocení předzahrádek ploty z drátěného pletiva, ploty z betonových panelů, ploty plechovými (přípustné jsou ale podezdívky z betonových prefabrikátů).</p>	
<p>Oplocení na uliční straně mezi domy, popř. garážemi: jsou přípustné ploty o výšce do 200 cm. Plot by měl být materiálově i barevně sjednocen se stavbou i s ploty v sousedství. Na uliční straně není přípustné oplocení předzahrádek ploty z drátěného pletiva, ploty z betonových panelů, ploty plechovými (přípustné jsou ale podezdívky z betonových prefabrikátů). Plot může být umístěn ve stavební čáře domů, nebo odsunut dále od ulice.</p>	
<p>Ploty po bočních stranách pozemků, které sousedí s veřejným prostranstvím, mohou být vysoké až 200 cm. Materiál a barevnost bude sjednocena s oplocením od uliční strany, nebo se může jednat o ploty drátěné na ocelových sloupcích či ploty kovové, doplněné vegetací za účelem jejich zneprůhlednění.</p>	

Oplocení po bočních stranách pozemků (mezi sousedy) je přípustné do výšky 200 cm. Materiál a barevnost se nestanovuje. Nutno brát ohled na využití sousedního pozemku (vyvarovat se plotů nadměrně stínících sousední pozemek, apod.).



Příklady vhodných typů oplocení předzahrádek v hranici pozemku:





11. SPECIFICKÉ REGULATIVY, PLATNÉ V JEDNOTLIVÝCH BLOCÍCH POZEMKŮ VYMEZENÝCH V HLAVNÍM VÝKRESE

1.1 Podmínky využití pozemků typu A

- Sklon střešních rovin se stanovuje na 25-35°
- orientace hřebene střechy východ- západ
- orientace ke světovým stranám: dům a jeho obytné prostory budou orientovány výhradně na jih, tzn. že obvodové stěny nebudou rovnoběžné s hranicemi pozemku
- druh garáží – garáž může být předsazená, nebo samostatně stojící umístěná před domem

1.2 Podmínky využití pozemků typu B

- Sklon střešních rovin se stanovuje na 25-35°
- orientace hřebene střechy východ - západ
- orientace ke světovým stranám: dům a jeho obytné prostory budou orientovány výhradně na jih, tzn. že obvodové stěny nebudou rovnoběžné s hranicemi pozemku
- druh garáží – garáž bude umístěna vedle domu, nebo před domem. Při předsazení před dům musí její odstup od hranice veřejného prostranství být alespoň 2m

1.3 Podmínky využití pozemků typu C

- Sklon střešních rovin se stanovuje na 25-35°
- orientace hřebene střechy východ- západ
- orientace ke světovým stranám: dům a jeho obytné prostory budou orientovány výhradně na jih, tzn. že obvodové stěny nebudou rovnoběžné s hranicemi pozemku
- umístění garáží – garáž bude přisazená vedle domu nebo za domem, tak, aby byl umožněn vchod do domu ze severu,

1.4 Podmínky využití pozemků typu D

- Sklon střešních rovin se stanovuje na 15-30°
- orientace hřebene střechy – přibližně rovnoběžná s příjezdovou slepou komunikací k RD (resp. štítové stěny jsou rovnoběžné s hranicemi pozemků)
- umístění garáží – garáž bude předsazená před dům, nebo umístěna vedle domu

1.5 Podmínky využití pozemků na ul. Mlýnská

- orientace hřebene se nestanovuje
 - Sklon střešních rovin se stanovuje na 25-35°
- Pro tuto plochu se stanovují odlišné podmínky regulační stavební čáry:

- **Regulační stavební čára pro rodinné domy** určuje vzdálenost rodinných domů od hranice veřejného pozemku (na ul. Mlýnské 6 m od hranice pozemku na uliční straně). Regulační stavební čáry vymezené na výkrese určují polohu hlavního (převažujícího) objemu stavby rodinného domu. Od vymezených stavebních čar se lze hlavním objemem stavby odchýlit max. o 1,0 m, a to výhradně ve směru od komunikace. Před regulační stavební čárou pro rodinné domy mohou být předsazeny vstupy, arkýře, garáže apod., za stavební čárou mohou být zapuštěny niky, ustupující fasády, garáže – vše za podmínky, že předsazená či ustupující konstrukce netvoří více než 40% plochy uliční že odstup takové konstrukce od hranice veřejného pozemku nebude menší než 2 m.

12. PODMÍNKY PRO NAPOJENÍ STAVEB NA VEŘEJNOU DOPRAVNÍ A TECHNICKOU INFRASTRUKTURU

Stavby budou napojeny na stávající a navrhované veřejně přístupné místní komunikace, obsažené ve studii.

Stavby budou napojeny na vodovod pro veřejnou potřebu. Umístění vodovodních přípojek, jejich napojení na vodovod pro veřejnou potřebu a umístění vodoměrných šachet bude upřesněno v navazujícím řízení.

Stavby budou odkanalizovány kanalizací – výstavba jímek na vyvážení, se připouští pouze do vybudování obecní ČOV a za podmínky, že stavba bude po zprovoznění ČOV napojena na nově vybudovanou kanalizaci. Nakládání s dešťovými vodami ze střech rodinných domů, garáží a dalších staveb a zpevněných ploch (nádvoří) bude řešeno akumulací a zasakováním přímo na pozemcích rodinných domů.

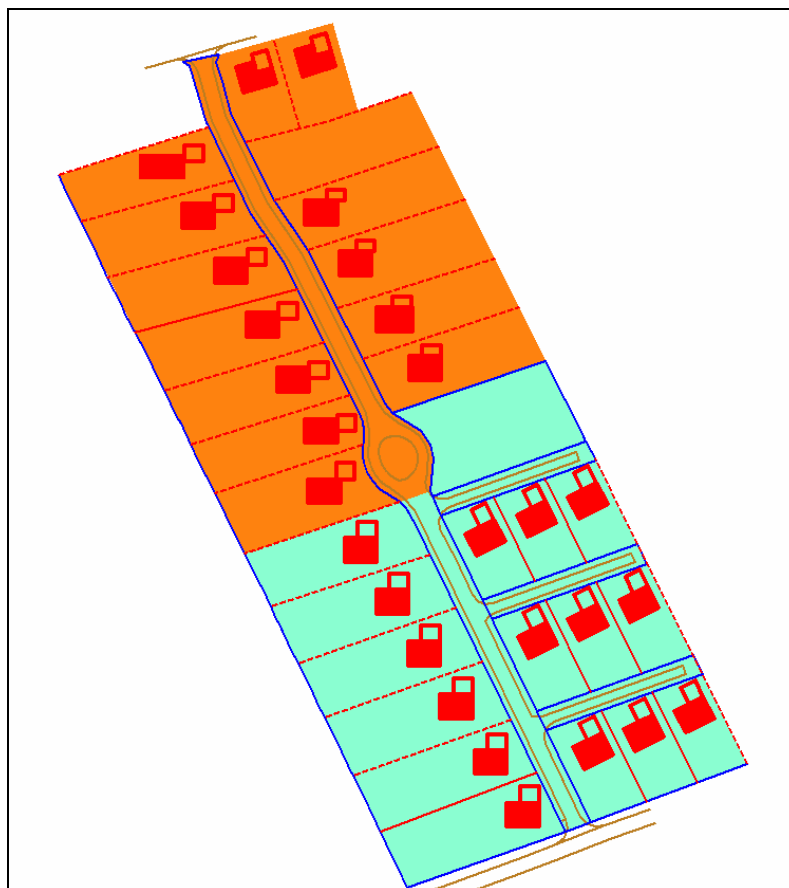
Stavby budou připojeny na elektrický zemní kabel NN. Na hranicích jednotlivých pozemků budou osazeny domovní pojistkové skříně současně se skříněmi elektroměrnými, avšak pouze v případě, že budou realizovány ploty, jinak budou osazeny na fasádách budov.

13. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ - ETAPIZACE VÝSTAVBY

Pořadí změn využití území je rozděleno do 2 etap.

- 1. etapa: zahrnuje plochy A a C. V první etapě bude před zahájením výstavby rodinných domů realizován vodovod (celý řad V1 podél páteřní komunikace), a část komunikace ležící v území 1.etapy, včetně obratiště. Dále všechny ostatní sítě veřejné technické infrastruktury ležící v ploše 1.etapy (kanalizace, záchytné zasakovací příkopy na dešťové vodu, plynovod, elektrické vedení NN, vedení VO)
Předpokládaný počet RD postavených v 1. etapě je 11 + 2 RD na ul. Mlýnská + 1 RD stávající v ploše C.
- 2. Etapa: zahrnuje plochy označené ve studii B a D, k její realizaci bude přikročeno ne dříve než po zahájení výstavby minimálně 70% RD v 1. etapě.
V první fázi bude realizována komunikace pro pěší v území 1.etapy a všechna zbývající veřejná infrastruktura v území 2.etapy (přípojka VN, trafostanice, rozvody NN, vodovodní řady V2, V3 a V4, kanalizace, plynovod, záchytné zasakovací příkopy na dešťovou vodu a veřejné prostranství pro zeleň včetně dětského hřiště. Komunikace pro pěší bude dobudována až po dokončení převážné části domů druhé etapy.
Předpokládaný počet RD postavených ve 2 etapě je 15.

Schema etapizace:



1. etapa - oranžová
2. etapa – zelená

14. PODMÍNKY PRO VYMEZENÁ OCHRANNÁ PÁSMA

Územní studie nevymezuje žádná nová ochranná pásma, vyjma ochranných pásem navržených sítí veřejné technické infrastruktury, které vyplývají z obecně závazných právních předpisů:

- ochranné pásmo podzemního vedení elektrizační soustavy do 110 kV včetně a vedení řídicí, měřicí a zabezpečovací techniky činí 1 m po obou stranách krajního kabelu,
- OP sloupové trafostanice 7m
- OP venkovního vedení VN 7m
- ochranná pásma vodovodů jsou dle zák. č. 274/2001 Sb., v platném znění, 1,5 m od okraje potrubí na obě strany při průměru potrubí do 500 mm včetně, 2,5 m při průměru potrubí nad 500 mm. U vodovodních řadů o průměru nad 200 mm, jejichž dno je uloženo v hloubce větší než 2,5 m pod upraveným povrchem, se vzdálenosti od vnějšího líce zvyšují o 1,0 m.
- ochranná pásma kanalizace jsou dle zák. č. 274/2001 Sb., v platném znění, 1,5 m od okraje potrubí na obě strany při průměru potrubí do 500 mm včetně, 2,5 m při průměru potrubí nad 500 mm. U kanalizačních stok o průměru nad 200 mm, jejichž dno je uloženo v hloubce větší než 2,5 m pod upraveným povrchem, se vzdálenosti od vnějšího líce zvyšují o 1,0 m.
- Ochranné pásmo nízkotlakých a středotlakých plynovodů v zastavěném území 1 m na obě strany od půdorysu.

15. DŮSLEDKY NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

Vyhodnocení a odůvodnění záborů ZP je obsaženo v platném ÚP Ladrná.

16. DŮSLEDKY NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

Návrh řešené lokality nevyvolává nároky na zábor pozemků určených k plnění funkce lesa.

17. ZÁVAZNOST ÚZEMNÍ STUDIE

Územní studie, o níž byla data vložena do evidence územně plánovací činnosti, slouží jako podklad k pořizování politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace, jejich změn a pro rozhodování v území.

I když územní studie, na rozdíl od regulačního plánu, není závazným podkladem pro územní rozhodování, **je studie** (pokliže 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 veřejných zájmů vhodnější nebo alespoň rovnocenné řešení**, než obsahuje územní studie.

18. EKONOMICKÉ ZHODNOCENÍ, VYMEZENÍ PODÍLU VLASTNÍKŮ NA VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍCH, DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTUŘE

Celkové předpokládané náklady:

Položka	charakteristika	Délka	Šířka	Plocha	jedn. cena	celk. cena
místní komunikace funkční skup D1	obslužná, dlážděná kom. zámkovou dlažbou, nebo s asfaltovým povrchem		3,5-5,5	2598	1183,00	3073434,00
komunikace pro pěší	dlážděná zámkovou dlažbou		1,5	485	671,00	325435,00
parkovací místa	počet 6			170	773,00	131410,00
vodovody pro řešené území	HD PE 100,SDR11(PN16)	559			2500,00	1397500,00
kanalizace	plastová DN 300 bez podz. vody	412			6365,00	2622380,00
el. vedení NN	NN 4x16až35, 3 kabely	645			603,00	388935,00
el vedení VN	22nV, 3x95 až 150, 1 kabel	214			2129,00	455606,00
trafostanice VN	sloupová				380970,00	380970,00
plyn		315				
Veřejné osvětlení	uliční do 8m po 1 straně	493			1300,00	640900,00
zeleň	trávník			2656	150,00	398400,00
dešťové zaskovací příkopy				1065	600,00	639000,00
	výsadba stromu s balem do 2m výšky 50ks				1168,00	58400,00
zeleň	stromy - špičáky v kontejneru do 15l 50ks				250,00	12500,00
zeleň	vybavení a dětské hřiště				100000,00	100000,00
CELKEM						10624870,00

Poznámka: v uličním osvětlení může být velký cenový rozdíl, záleží na typu svítidel (sodíkové/ diodové). V bilancích jsou zahrnuty investice podmiňující výstavbu, jako jsou trafostanice, VN elektrický kabel a trafostanice, přestože leží mimo řešené území.

Podklady:

Průměrné ceny dopravní a technické infrastruktury, Marie Polešáková a kolektiv, - aktualizace 2012-ediční řada Vesnice, Brno, červenec 2012 <http://www.uur.cz/default.asp?ID=899>

Podíl veřejných prostranství z celkové výměry plochy:

celková plocha řešeného území	m2	40403
plocha veřejných prostranství vč. nových komunikací	m2	7042
VP% z celkové plochy	%	17,43

Náklady na veřejnou infrastrukturu vztažené na 1m2 plochy stavebního pozemku a na 1 nový RD (domy na ul. Mlýnská nejsou v bilancích započítány, protože budou napojeny na stávající infrastrukturu):

plocha pro RD	m2	33324
náklady na 1m2 plochy stavebního pozemku	Kč	318,84
Náklady na 1 nový RD (na 1 stavební pozemek)	Kč	408649,-

19. ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

1.1 Hlavní cíle řešení, důvody pro pořízení územní studie

Územní studie byla zpracována na základě objednávky obce Ladná. Zpracováním byla pověřena společnost AR projekt, s.r.o., Hviezdoslavova 29, 627 00 Brno.

Obec požádala v souladu s ustanovením §24 odst.1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon) Městský úřad Břeclav, nám. T.G. Masaryka 3, 690 81 Břeclav o pořízení výše uvedené územní studie.

Důvody pro pořízení studie:

ÚP Ladná vymezuje v řešeném území plochy BR - plochy bydlení, a to plochu BR Z02 a plochu BR Z03 jako plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie. Studie řeší i mezi ně vklíněnou plochu UP Z17 a část účelové cesty k fotovoltaické elektrárně, ležící jižně od plochy Z02.

Hlavní cíle řešení:

- dořešení urbanistické koncepce zástavby plochy (struktura zástavby, parcelace, výšková regulace) s přihlédnutím k existujícím limitům využití území
- upřesnění intenzity zástavby – velikosti a počtu stavebních pozemků
- vymezení veřejných prostranství (dle § 7 a §22 vyhl.č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů)
- vymezení polohy veřejné dopravní infrastruktury, ověření dopravní obsluhy, včetně příjezdních komunikací a ploch pro dopravu v klidu
- vymezení polohy veřejné technické infrastruktury, koordinace polohy inženýrských sítí, dořešení zásobování požární vodou
- ekonomické zhodnocení, vymezení podílu jednotlivých vlastníků na veřejných prostranstvích, dopravní a technické infrastrukturu

1.2 Seznam použitých podkladů

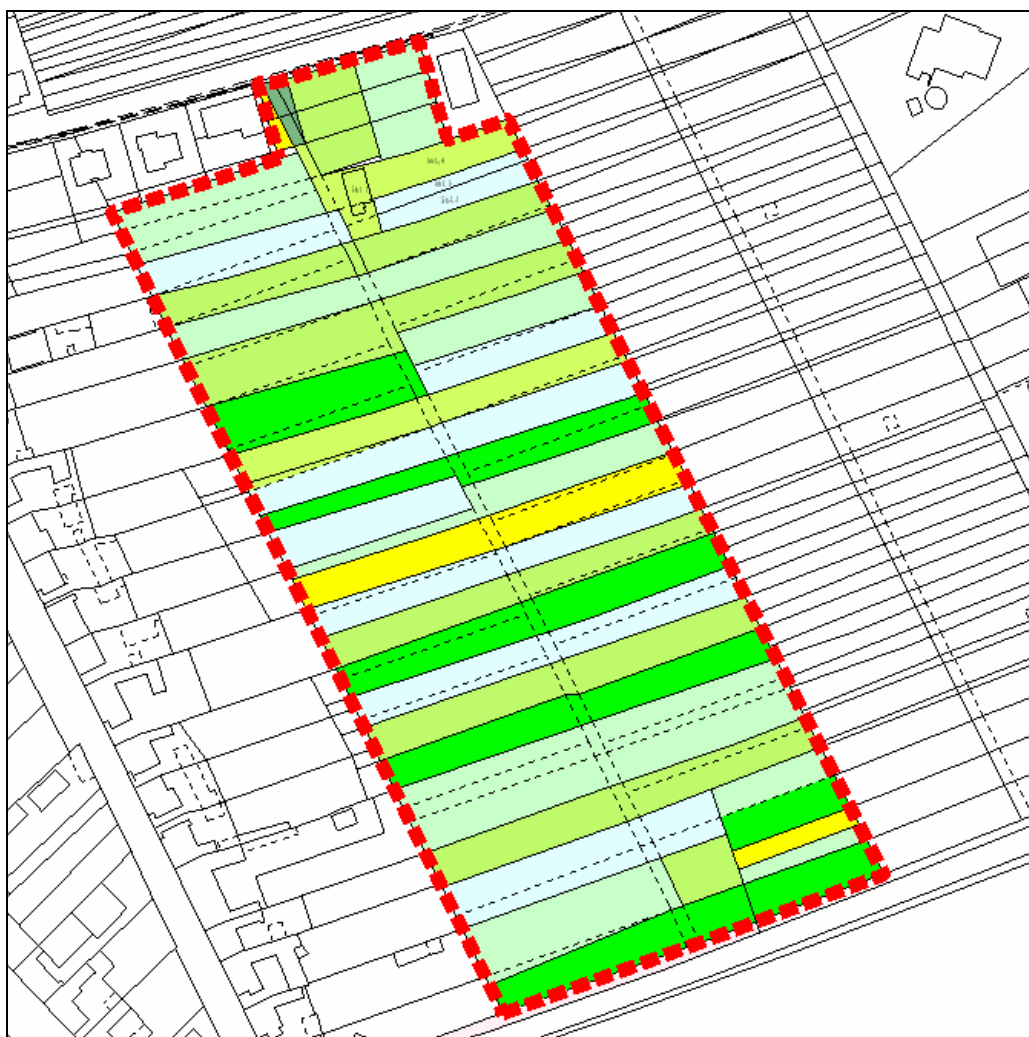
Při zpracování byly využity tyto materiály:

- zadání územní studie Ladná, lokalita Úlehle, leden 2015
- Územní plán Ladná
- koordinační situace k projektu RD Ladná p.č. 596/2, 597/1 a 597/2
- záznam z výrobního výboru ze dne 15.4.2015
- výsledky prezentace vlastníkům konceptu ÚS s veřejností ze dne 5.5. 2015
- stanoviska dotčených orgánů k návrhu ÚS Ladná

1.3 Vlastnické vztahy v území

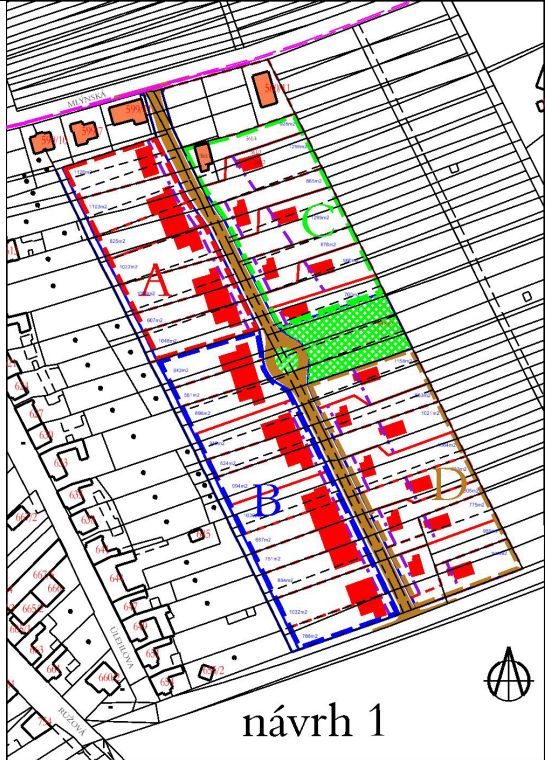
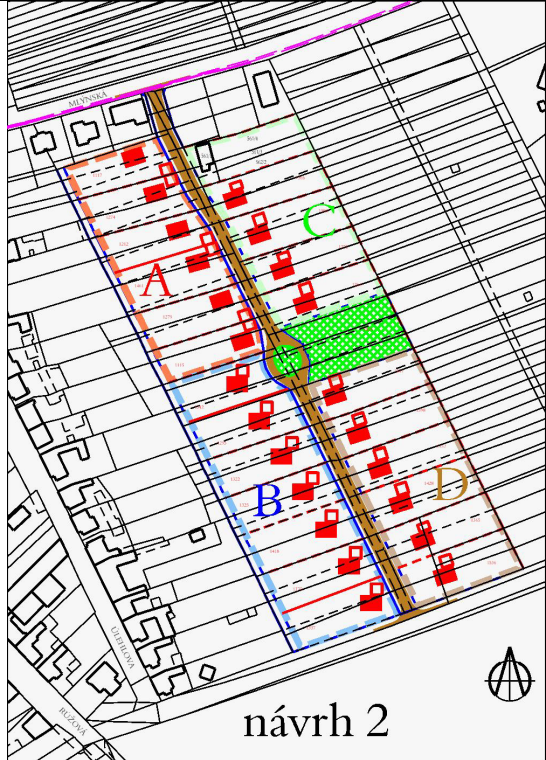
Viz zakres v obrázku:

- žlutě – pozemky ve vlastnictví obce,
- odstíny zelené - soukromí vlastníci.

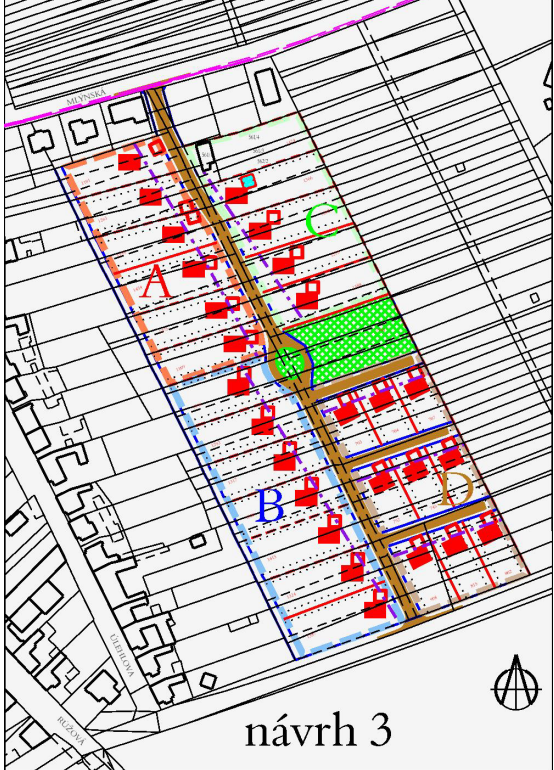
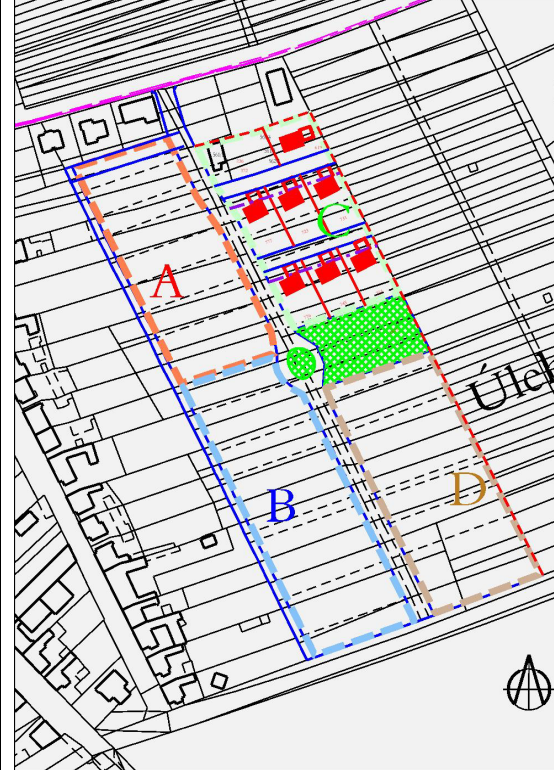


1.4 Informace o zpracování konceptu územní studie

Koncept územní studie řešil způsob zástavby a vedení komunikací v několika variantách projednaných na výrobním výboru za přítomnosti zastupitele obce, projektanta, a pořizovatele a o tomto jednání byl pořízen zápis.

Varianta 1	Varianta 2
 <p style="text-align: center;">návrh 1</p>	 <p style="text-align: center;">návrh 2</p>
<p>počet domů v lok. A+B=19 C+D=15 Celkem 34 RD</p>	<p>počet domů v lok. A+B=13 C+D=10 Celkem 23 RD</p>
<p>Lokality A a B</p> <ul style="list-style-type: none"> • trojdomy, řadové domy orientované na jihozápad. Malé bloky RD umožní postupnou výstavbu a nebudou působit monotónně • domy umístěné rovnoběžně s bočními hranicemi parcel, • stavební čáry 5 m od hranice veřejného prostranství • územní ekonomie – největší počet RD • nevýhodou je horší oslunění domů <p>Lokality C a D:</p> <ul style="list-style-type: none"> • domy orientované na jihozápad a jihovýchod, skvěle osluněné • pozemky vhodné pro pasivní domy • domy ve vzdálenosti 2 m od severní hranice • kolmé vzdálenosti mezi domy až 20 m – nejvyšší míra soukromí • rozvolněná zástavba, přitom vysoký počet 	<p>Lokalita A:</p> <ul style="list-style-type: none"> • domy orientované obytnou částí na jihovýchod a jihozápad • pozemky vhodné pro pasivní domy (kromě nejjihnějšího) • stavební čáry cca 7 m od hranice veřejného prostranství, kvůli předsunutým garážím • domy umístěné rovnoběžně s hranicemi parcel, ve vzdálenosti 3,5 m od severní hranice • kolmé vzdálenosti mezi domy 11 - 15 m (soukromí) <p>Lokalita B:</p> <ul style="list-style-type: none"> • domy orientované výlučně na jih • pozemky vhodné pro pasivní domy • stavební čáry cca 4-15m od hranice veřejného prostranství, kvůli zajištění optimálního oslunění domů • vzdálenost mezi domy 10 - 11 m, • každý dům má výhled do zahrady, nedívá se

<p>domů</p> <ul style="list-style-type: none"> • nevýhodou jsou nepravidelné pozemky, a částečně zasunuté domy • regulační čáry 5m a 25-30m od hranice veřejného prostranství • možná rizika při převodech částí pozemků – majitelé mohou záměry blokovat 	<p>sousedům do oken</p> <ul style="list-style-type: none"> • jsou respektovány stávající parcelní hranice <p>Lokality C a D:</p> <ul style="list-style-type: none"> • domy orientované na jihovýchod • vhodné pro pasivní domy, odstupy mezi domy 13-16m • jsou respektovány stávající parcelní hranice
--	---

<p>Varianta 3</p>  <p>návrh 3</p>	<p>Varianta 6</p> 
<p>počet domů v lok. A+B=13 C+D=13 Celkem 26 RD</p>	<p>počet domů v lok. A+B=13 C+D=16 Celkem 29 RD</p>

- Lokalita A:
- domy orientované výlučně na jih, i za cenu šikmého natočení k parcelním hranicím
 - stavební čáry cca 9-12m od hranice veřejného prostranství, kvůli předsunutým garážím
 - pozemky vhodné pro pasivní domy (kromě nejjižnějšího)
 - vzdálenost mezi domy 9 - 11 m,
 - vzdálenost rohu domu od jižní hranice 5m
 - vzdálenost rohu domu a dvojgaráže od severní hranice 2m (kromě případů umístění garáže na společné hranici pozemku),
 - každý dům má výhled do zahrady, nedívá se sousedům do oken, nestíní sousedům (kromě nejjižnějšího)

- Lokalita B: (totožná s návrhem 2)
- domy orientované výlučně na jih, i za cenu šikmého natočení k parcelním hranicím
 - stavební čáry cca 4-16m od hranice veřejného prostranství, kvůli zajištění vysokého oslunění domů
 - pozemky vhodné pro pasivní domy
 - vzdálenost rohu domu od parcelní hranice na jižní straně 5m
 - vzdálenost rohu dvojgaráže od severní hranice 2m, může být předsunutá

- vzdálenost mezi domy 10 - 11 m,
- každý dům má výhled do zahrady, nedívá se sousedům do oken

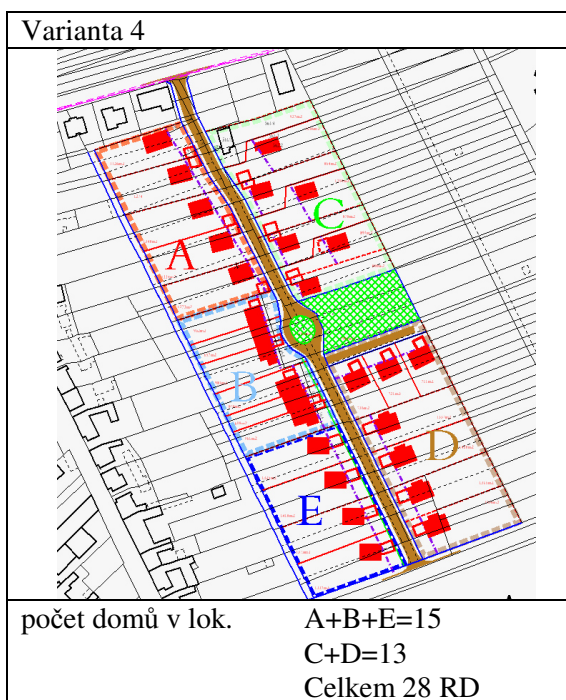
Lokalita C :

- domy orientované výlučně na jih, i za cenu šikmého natočení k parcelním hranicím
- stavební čáry cca 6,5-12,5m od hranice veřejného prostranství, kvůli zajištění vysokého oslunění domů
- pozemky vhodné pro pasivní domy
- garáž odsunutá dozadu, umožní vstup do domu ze severu
- roh garáže ve vzdálenosti 2 m od severní hranice,
- každý dům má výhled do předzahrádky, nedívá se sousedům do oken,
- kolmé a zároveň nejmenší vzdálenosti mezi domy 10m

Lokalita D:

- slepé komunikace, jednopruhové, délka 53m bez obratišť, šířka veřejného prostranství 8m
- domy orientované obytnou částí na jihojihovýchod
- vstup do domů výhradně ze severozápadu, což je ideální orientace
- pozemky velmi vhodné pro pasivní domy
- výhled z obytných částí RD výhradně do zahrady
- kolmé vzdálenosti mezi domy min. 7 m
- optimální velikost stavebních pozemků
- výhodou je umožnění pokračování ulice v případě potřeby východním směrem
- intenzivnější zástavba, lepší využití plochy bloku D než v ostatních variantách (pouze ve var. 1 je v bloku D rovněž 9 domů)
- nevýhodou jsou vyšší náklady na technickou a dopravní infrastrukturu, nerovnoměrné zatížení vlastníků pozemků veřejnou infrastrukturou (někteří vlastníci mají na svém pozemku jen komunikaci) a to, že každý stavební pozemek leží na pozemcích 3-4 vlastníků. Lokalita tak je vhodná pro developera, nebo pokud by se do výstavby hodlala více vložit obec výkupem pozemků.

Po projednání s vlastníky zpracovatel doplnil další variantu označenou 4:



K dopracování si Rada obce Ladná na svém jednání vybrala variantu č. 3.

1.5 Další požadavky vzešlé z projednání konceptu studie

V zadání územní studie byly uplatněny požadavky, které byly akceptovány, případně rozšířeny.

V průběhu zpracování konceptu se zúčastnění dohodli na těchto dalších požadavcích:

- obecní pozemky směnit a použít výhradně jako veřejná prostranství
- vjezd do území z ulice Mlýnská bude po pozemcích ve vlastnictví obce
- etapizace výstavby, rozdělení do 2 etap
- šířka veřejných prostranství pro komunikaci a sítě technické infrastruktury bude min. 10 m, šířka dvoupruhové komunikace min. 5,5 m
- výjimkou budou 3 slepé komunikace v jihovýchodní části území, které budou mít šířku 3,5 m a veřejné prostranství pro komunikaci a sítě technické infrastruktury bude mít šířku 8m, při hlavní komunikaci bude po jedné straně umístěn chodník
- udržení záhumenní cesty pro obsluhu stávajících přilehlých nemovitostí je nereálné, záhumenní cesta bude vypuštěna
- studie bude řešit nakládání s dešťovými vodami z komunikací
- součástí územní studie bude hydrotechnický výpočet prokazující, že nově stanovenou lokalitu je možné připojit na vodovodní síť
- v maximální možné míře respektovat parcelaci při slučování pozemků tak, aby dohoda mezi vlastníky byla co nejjednodušší
- obec podmiňuje výstavbu v řešeném území napojením rodinných domů na kanalizaci, po vybudování ČOV nebude souhlasit s individuálním nakládáním s odpadními vodami
- Ing. Jan Trtík nesouhlasí s žádnou z navržených variant a má výhrady

1.6 Řešení požadavků uplatněných při projednání návrhu studie

Dotčený orgán Obsah požadavku	Způsob řešení v územní studii
Obec Ladná Nemá připomínky.	Vzato na vědomí
Úřad pro civilní letectví Nemá námitek za podmínky respektování ochranných pásem letišť Břeclav.	Vzato na vědomí
Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy VII, Mezírka 1, Brno Pokud projednáním územní studie nebudou v k.ú. Ladná dotčeny zájmy ochrany výhradních ložisek nerostů, nemá MŽP OVSS VII z hlediska ochrany výhradních ložisek k obsahu a rozsahu podání připomínek a s jeho řešením s o u h l a s í .	Vzato na vědomí
OBVODNÍ BÁŇSKÝ ÚŘAD pro území krajů Jihomoravského a Zlínského, Brno OBÚ v Brně souhlasí s Územní studií Ladná - Úlehle, pokud se stavby, jež jsou předmětem této studie, nenachází ve výše uvedených dobývacích prostorech.	Vzato na vědomí
MěÚ Břeclav, odbor správních věcí a dopravy Nemá námitek	Vzato na vědomí

<p>Česká geologická služba, Klárov 3, Praha 1 Česká geologická služba po prostudování příslušných územně-plánovacích podkladů obce Ladná - Úlehle konstatuje, že ve vztahu k legislativně chráněným geologickým a ložiskovým fenoménům neuplatňuje v rámci Územní studie Ladná - Úlehle žádnou připomínku.</p>	<p>Vzato na vědomí</p>
<p>Ministerstvo dopravy, Nábřeží Ludvíka Svobody 12, Praha 1 Ministerstvo dopravy nemá k předložené územní studii připomínky.</p>	<p>Vzato na vědomí</p>
<p>POLICIE ČESKÉ REPUBLIKY, krajské ředitelství policie Jihomoravského kraje, ÚO Břeclav, Dopravní inspektorát, Národních hrdinů 18/15, 690 16 Břeclav:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Doporučujeme navýšit počet parkovacích stání pro návštěvy a motoristy nebydlící v řešeném území. • Předložený projekt neřeší způsob otáčení vozidel ve třech slepých komunikacích bez obratiště v jihovýchodní části. Je na zvážení, zda obratiště nezřídit. 	<ul style="list-style-type: none"> • byl navýšen počet parkovacích stání pro návštěvníky a motoristy nebydlících v řešeném území o 4 parkovací stání • 2 slepé komunikace v jihovýchodní části území byly doplněny o úvratěová obratiště
<p>Vodovody a kanalizace Břeclav, a.s. Čechova 1300/23, 690 11 Břeclav:</p> <ul style="list-style-type: none"> • S technickým návrhem vybudování vodovodního řadu, který bude propojem mezi vodovodním řadem PVC 110 v ulici Mlýnská a zásobovacím řadem PVC 225, souhlasíme. Upozorňujeme, že vodovodní řad v ulici Mlýnská není v majetku ani ve správě společnosti Vodovody a kanalizace Břeclav, a.s.. • Navržené vodovody V2 - V4 požadujeme zokruhovat. V případě, že nebudou sloužit k napojení území z východní strany, je třeba zvážit i jiný způsob napojení 3 x 3 rodinných domů. • V textové části územní studie, bod 1.6 Odkanalizování a čištění odpadních vod, je chybně uvedeno, že v obci je v současnosti vybudována jednotná kanalizační síť odvedená do Ladenské strouhy. Jedná se pouze o kanalizaci dešťovou s vyústěním do toku. Kanalizace je v majetku obce. 	<ul style="list-style-type: none"> • Vzato na vědomí • vodovody V2, V3 byly zokruhovány, jeden vodovod byl zrušen, domy v této ulici budou zásobovány ze strany zahrad • textová část byla opravena
<p>E.ON Česká republika Pouze upozorníme, že do dalšího stupně územně plánovací dokumentace je třeba pro plánované objekty uvést energetickou bilanci v souladu se směrnici - výkonové podklad) pro navrhování distribučních sítí a uvést způsob jejich zásobení el. energií a způsob připojení k distribuční síti E.ON. Veškerá stávající a případně nově navržená distribuční zařízení musí být zakreslena i s příslušnými ochrannými pásmy v souladu s energetickým zákonem č. 458/2000 Sb. v platném znění ve výkresové části a jmenovitě uvedena v seznamu veřejně prospěšných staveb. Z hlediska stávajících distribučních sítí ve vlastnictví a správě E.ON. a z hlediska případné realizace konkrétních požadavků vyplývajících z návrhů změn v územním plánu, jako např. přeložka distribučních zařízení, výstavba nových zařízení distribuční soustavy VN a NN místního významu, je třeba před realizací projednat a obrátit se na F.ON Česká republika, s.r.o.. Správa distribuční sítě - Regionální správa Hodonín a zajistit si v uvedené záležitosti jejich stanovisko. V případě dotčení zařízení L.ON distribuce, požadujeme konzultaci řešení návrhu před zapracováním navrhovaných změn územního</p>	<p>Vzato na vědomí</p>

plánu.	
Státní pozemkový úřad Nemáme žádné připomínky ani námitky k obsahu „Územní studie Ladná - Úlehle“.	Vzato na vědomí
Krajská hygienická stanice JmK Po posouzení z hlediska ochrany veřejného zdraví KHS JmK bere návrh Územní studie Ladná - Úlehle na vědomí.	Vzato na vědomí
Ministerstvo obrany, sekce ekonomická a majetková MO souhlasí s předloženou Územní studií Ladná - Úlehle	Vzato na vědomí
MěÚ Břeclav, odbor ŽP Zákon č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů: územní studie je v souladu se zájmy chráněnými zákonem. (Ing. Miroslava Hanáčková, 519 311 233) Zákon č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší: územní studií nebudou dotčeny zájmy chráněné zákonem. (Božena Oslzlá, 519 311 234) Zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů: - v lokalitě se nenacházejí lesní pozemky. Předmětnou akcí tedy nebudou dotčeny zájmy chráněné lesním zákonem. (Ing. Igor Pavlov, 519 311 242) Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů: - zájmová lokalita je územním plánem obce Ladná vymezena jako lokalita pro bydlení. Z tohoto důvodu není z hlediska zákona k územní studii připomínek. (Marie Klimovičová, 519 311 202) Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny ve znění pozdějších předpisů: - územní studie je v souladu se zájmy chráněnými zákonem. (Ing. Markéta Nováková, 519 311 218) Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů: - nedojde k dotčení zájmů chráněných zákonem. (Jitka Létalová, DiS, 519 311 226) Zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů: - územní studií nejsou dotčeny zájmy státní památkové péče. (Viera Hanáková, 519 311 401)	Vzato na vědomí
HZS Jihomoravského kraje, územní odbor Břeclav, Smetanovo nábřeží 13, Břeclav: <ul style="list-style-type: none"> • uplatňuje následující připomínky k návrhu územní studie: v souladu s ustanovením § 2 odst. 1 písm. b) vyhlášky č. 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška č. 23/2008 Sb“.), musí být vnější zdroje požární vody (nový vodovod) navrženy dle čí. 5 	<ul style="list-style-type: none"> • Ve studii byla stanovena velikost zastavěné plochy objektů pro rodinné domy - do 200 m² • osazení požárního hydrantu

<p>ČSN 730873, požární bezpečnost staveb - zásobování požární vodou, tj. pro rodinné domy nad 200 m² zastavěné plochy musí být nejmenší dimenze potrubí DN 100 s odběrem 6l/s při tlaku min. 0,2 MPa.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dále doporučujeme, aby v souladu s ustanovením § 12 písm. c) vyhlášky č. 23/2008 Sb., byl na vodovodním řadu osazen nadzemní požární hydrant dle čí. 5.3 ČSN 73 0873. • Pro neprůjezdnou jednoruhovou komunikaci delší než 50 m musí být navrženo obratiště, které svými parametry odpovídá požadavkům dle čí. 14.2 ČSN 73 6110, projektování místních komunikací. 	<p>bude řešeno v navazujícím řízení</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2 slepé komunikace v jihovýchodní části území byly doplněny o úvraťová obratiště, velikost úvraťového obratiště je navržena pro potřeby vozidel svozu odpadu a pro vozidla hasičských záchranných sborů, třetí komunikace může být v případě potřeby rovněž doplněna o úvraťové obratiště, ale z hlediska požární ochrany zde obratiště není nutné (hasební zásah lze vést ze sousední ulice přes zahrady těchto RD)
--	--

20. SEZNAM VÝKRESŮ

Grafická část obsahuje tyto výkresy:

- | | |
|--|-----------|
| 1. Hlavní výkres | m 1:1 000 |
| 2. Výkres dělení pozemků | m 1:1 000 |
| 3. Výkres technické infrastruktury - vodovody a kanalizace | m 1:1 000 |
| 4. Výkres technické infrastruktury - elektrické vedení a plynovody | m 1:1 000 |
| 5. Koordinační výkres | m 1:1 000 |