

ÚZEMNÍ STUDIE  
**LOKALITA Č. 65,  
OTASLAVICE – OBORY**

TEXTOVÁ ČÁST

URBANISTICKÉ STŘEDISKO BRNO, spol. s r.o.



URBANISTICKÉ STŘEDISKO BRNO, spol. s r.o.

Příkop 8

602 00 Brno



|                        |                                                                                                                                                    |                                                     |               |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|---------------|
| Akce:                  | ÚZEMNÍ STUDIE „LOKALITA Č. 65, OTASLAVICE – OBORY“                                                                                                 |                                                     |               |
| Evidenční číslo:       | 222–004–025                                                                                                                                        |                                                     |               |
| Pořizovatel:           | Magistrát města Prostějova,<br>Odbor územního plánování a památkové péče – Ing. arch. Radana Geryková                                              |                                                     |               |
| Zhotovitel:            | Urbanistické středisko Brno, spol. s r.o.                                                                                                          |                                                     | www.usbrno.cz |
| Jednatelé společnosti: | Ing. arch. Vanda Ciznerová<br>Mgr. Martin Novotný                                                                                                  |                                                     |               |
| Projektanti:           | urbanismus, architektura:                                                                                                                          | Ing. arch. Vanda Ciznerová<br>Ing. arch. Eva Šimara |               |
|                        | dopravní infrastruktura:                                                                                                                           | Ing. Miloslava Škvarilová                           |               |
|                        | technická infrastruktura:                                                                                                                          | Ing. Pavel Veselý                                   |               |
| Kontakt:               | tel.: 545 175 796<br>e-mail: <a href="mailto:simara@usbrno.cz">simara@usbrno.cz</a> , <a href="mailto:ciznerova@usbrno.cz">ciznerova@usbrno.cz</a> |                                                     |               |
| Datum:                 | 7 / 2023                                                                                                                                           |                                                     |               |

## OBSAH DOKUMENTACE

### GRAFICKÁ ČÁST

|   |                                                                         |           |
|---|-------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1 | VÝKRES SITUACE ŠIRŠÍCH VZTAHŮ                                           | 1 : 5 000 |
| 2 | VÝKRES KATASTRÁLNÍ SITUACE S NÁVRHEM PARCELACE                          | 1 : 1 000 |
| 3 | PLOŠNÁ A PROSTOROVÁ REGULACE                                            | 1 : 500   |
| 4 | NÁVR ŘEŠENÍ VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY | 1 : 1 000 |
| 5 | URBANISTICKO-ARCHITEKTONICKÉ ŘEŠENÍ VYMEZENÉHO ÚZEMÍ                    | 1 : 500   |
| 6 | VIZUALIZACE                                                             |           |

### TEXTOVÁ ČÁST

|     |                                                                                        |    |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1.  | Zadání úkolu .....                                                                     | 4  |
| 2.  | Vymezení řešeného území .....                                                          | 4  |
| 3.  | Širší vztahy, vazba na urbanistickou strukturu obce, vazba na platný územní plán ..... | 5  |
| 4.  | Analýza současného stavu .....                                                         | 6  |
| 4.1 | Ochrana krajinného rázu .....                                                          | 6  |
| 4.2 | Dopravní infrastruktura .....                                                          | 6  |
| 4.3 | Technická infrastruktura .....                                                         | 6  |
| 5.  | Návrh .....                                                                            | 7  |
| 5.1 | Průběh pořizování .....                                                                | 7  |
| 5.2 | Základní koncepce rozvoje, urbanistická koncepce .....                                 | 7  |
| 5.3 | Podmínky pro vymezení a využití pozemků, včetně pozemků veřejné infrastruktury .....   | 8  |
| 5.4 | Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu .....                       | 11 |
| 5.5 | Odůvodnění přijatého řešení .....                                                      | 21 |
| 5.6 | Podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní infrastrukturu .....                 | 22 |
| 5.7 | Podmínky pro napojení staveb na veřejnou technickou infrastrukturu .....               | 23 |
| 5.8 | Inženýrskogeologické a základové poměry, stavební a zemní práce .....                  | 26 |
| 5.9 | Stanovení pořadí změn v území (etapizace) .....                                        | 26 |
|     | Vysvětlivky pojmů .....                                                                | 27 |

## **1. Zadání úkolu**

Zpracování **Územní studie plochy lokalita č. 65, Otaslavice - Obory** (dále jen územní studie) v obci Otaslavice, ve správním obvodu obce s rozšířenou působností Prostějov, je podmínkou stanovenou v územním plánu Otaslavice, který nabyl účinnosti dne 14. 12. 2010. První územní studie na tuto lokalitu byla vypracována a odsouhlasena dne 28. 5. 2012 a dne 1. 12. 2020 byla ukončena možnost jejího využití. Realizace zástavby v této lokalitě podle této územní studie nikdy nezapočala. Zpracování nové územní studie bylo schváleno na zasedání Zastupitelstva Obce Otaslavice dne 15. 12. 2021.

Objednatelem studie je Obec Otaslavice, která na základě smlouvy o dílo pověřila vypracováním studie firmu Urbanistické středisko Brno, spol. s r.o. Studie je vypracována dle zadání, které připravil pořizovatel - Odbor územního plánování a památkové péče Magistrátu města Prostějova.

Cílem územní studie je prověření, posouzení a vymezení řešení lokality plochy bydlení – individuální bydlení BI č. 65 v Otaslavicích, stanovení koncepce uspořádání, podrobnější využití a strukturu zástavby, parcelaci, využití pozemků a vymezení prostorových regulativů pro řešení obytného souboru v souladu s převažujícím funkčním využitím ploch bydlení – individuální bydlení BI.

## **2. Vymezení řešeného území**

Řešené území, pro které je pořizována územní studie, se nachází v k. ú. Otaslavice, na severním okraji obce.

Územní studie řeší lokalitu vymezenou platným územním plánem jako plochu BI 65 nacházející se na severním okraji sídla Otaslavice, v prostoru mezi stávajícími komunikacemi III/37745 Plumlov – Krumsín – Určice – Myslejovice – Vincencov ze severu a Otaslavice – Brodek u Prostějova z jihovýchodu a nezastavěným územím (krajinnou zelení) z jihozápadu. Zastavitelná plocha BI 65 je tvořena pozemky parc. č. 3243, 3244, 3245, 3246, 3247, 3249, 3250, 3251, 3252, 3253, 3254 a 3255 v k. ú. Otaslavice. Zastavitelná plocha sousedí s pozemky parc. č. 3208 a 3197, které jsou dle platného územního plánu vymezeny jako veřejné prostranství P\* 24 a jejíž součástí je komunikace III. třídy. Vzhledem k tomu, že tyto pozemky ze stabilizované plochy tvoří s plochou BI 65 jeden urbanistický celek, zahrnuje územní studie všechny výše uvedené pozemky, tak aby bylo řešeno komplexně celé rozvojové území (rozsah je zřejmý dle zákresu do katastrální mapy).

Rozloha řešené lokality je přibližně 1,745 ha.

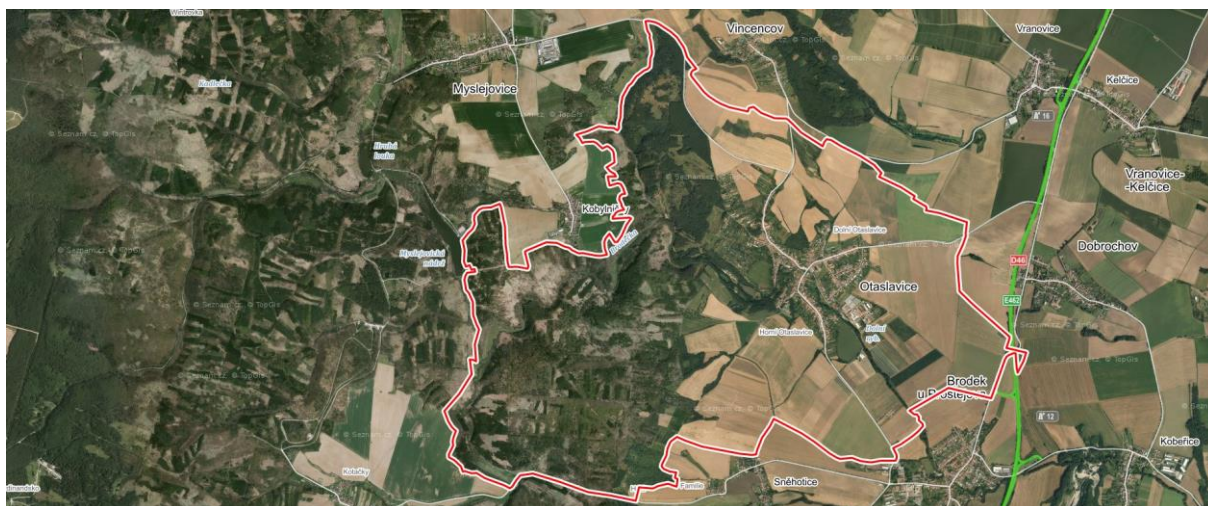




### **3. Širší vztahy, vazba na urbanistickou strukturu obce, vazba na platný územní plán**

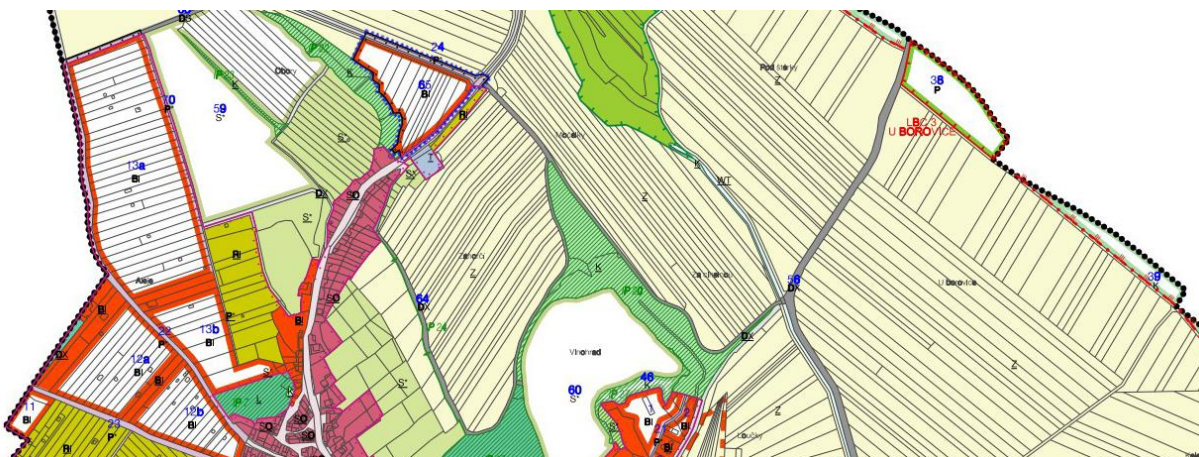
Obec Otaslavice se nachází na jižním okraji Olomouckého kraje, jihozápadně od Prostějova. Lokalita leží v mírně zvlněném terénu na úrodných půdách Hané, lokalita je pohledově exponovaná v dálkovém pohledu při příjezdu směrem od obce Vincencov. Územním plánem v platném znění je rozvoj bydlení směřován převážně do severozápadní části sídla, bylo zde vymezeno několik zastavitelných ploch, které jsou postupně využívány a zastavovány rodinnými domy. Řešená plocha bydlení BI 65 navazuje ze severu na dnes již stabilizované zastavěné území a je zároveň vymezena prostorem mezi dvěma komunikacemi III. třídy. Jedná se o nepříliš rozsáhlou plochu, sestávající se však spíše z úzkých a těžko využitelných pozemků, kde není v současné době navrženo napojení na inženýrské sítě a není vyřešeno dopravní napojení.

Otaslavice jsou v rámci své urbanistické koncepce tvořeny původními dvěma centry, Horními Otaslavicemi a Dolními Otaslavicemi, každé se svou historickou návsi v centru obce. V současnosti jsou výškovými dominantami obce torzo věže Dolního hradu a kostel sv. Michala. Obec se dále rozvíjela především severozápadním směrem. Jako celek je spíše táhlého charakteru, s několika menšími centry. Horní náves navazuje na areál kostela, je zde Muzeum řemesel a základní škola, Dolní náves má převažující smíšenou funkci, z vybavenosti se zde nachází potraviny, obecní úřad, Muzeum J. Františka a autobusová zastávka.



Z hlediska krajinného rázu spadá obec Otaslavice do oblasti Hané charakteristické úrodnou půdou a intenzivně obdělávanou zemědělskou krajinou. Krajina je především nížinná, místy zvlněná s pohledovou otevřeností, v detailech je členěna drobnými vegetačními prvky remízů a stromořadí. Ze západní strany oblast sousedí se zalesněnou Drahanskou vrchovinou na území Jihomoravského kraje.

Dle platného územního plánu se řešené území nachází v nezastavěné, ale zastavitelné návrhové ploše bydlení BI – bydlení individuální.



## **4. Analýza současného stavu**

### **4.1 Ochrana krajinného rázu**

Řešené území se nachází na severním okraji obce. Z hlediska pohledových kvalit a urbanistické struktury i kompozice a krajinného rázu je lokalita pohledově exponovanou při příjezdu do obce směrem od obce Vincencov.

Tato příjezdová komunikace je lemována stromy, které tvoří fragmenty aleje, která bude v návrhu doplněna podél severní hrany řešené lokality.

### **4.2 Dopravní infrastruktura**

Podél severní a jihovýchodní strany lokality vede komunikace III. třídy 37745, na kterou bude lokalita dopravně napojena, a to ze severní i jihovýchodní strany.

### **4.3 Technická infrastruktura**

V řešeném území nejsou vedeny žádné sítě technické infrastruktury. Jižně od řešené lokality jsou ukončeny inženýrské sítě, na které bude lokalita napojena.

## **5. Návrh**

### **5.1 Průběh pořizování**

V průběhu zpracování územní studie proběhly pracovní jednání v přítomnosti zástupců projektanta, obce, a pořizovatele pro ujasnění záměrů a požadavků všech zainteresovaných subjektů. Projektantem byly prezentovány 2 varianty, přičemž byla vybrána varianta, která byla dopracována s úpravou do finální podoby.

### **5.2 Základní koncepce rozvoje, urbanistická koncepce**

Územní studie definuje **koncepci rozvoje** řešené lokality:

- Respektuje přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území;
- Respektuje závazné regulativy a podmínky využití ploch stanovené v ÚP Otaslavice, včetně limitů využití území;
- Navrhuje optimální organizaci pozemků pro vytvoření funkce rodinného bydlení v různých standardech bydlení s kvalitním veřejným prostranstvím, fungující jako organická součást obce a jejího života;
- Navrhuje uspořádání dopravního řešení umožňující plnohodnotné využití všech pozemků, včetně dopravy v klidu, vymezení uličních prostorů pro dopravní obsluhu území, pro pěší, parkování a odstavování vozidel, situování uliční zeleně a retenci srážkových vod;
- Vymezuje pozemky veřejných prostranství (zpevněných i parkově upravených ploch) pro pohyb pěších a pro pobyt, odpočinek a setkávání občanů ve veřejném prostoru;
- Stanovuje požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb;
- Navrhuje pěší propojení lokality s okolní zástavbou a propustnost krajiny;

Územní studie definuje **urbanistickou koncepci** řešeného území:

- Urbanistická koncepce vychází ze zásad trvale udržitelného prostředí a je ovlivněna především těmito podmínkami – polohou ve struktuře obce, přírodními podmínkami, podmínkami stanovenými v platném ÚP Otaslavice, současným stavem rozvoje území, včetně přístupu k jednotlivým pozemkům a vedením tras inženýrských sítí.
- Hlavní napojení řešené lokality je komunikace procházející řešeným územím, ze které jsou přístupné jednotlivé samostatně stojící domy v zahradách. Tato navržená obslužná komunikace, je navržena jako spojnice severní části III/37745 a současně jižní části III/37745, čímž dojde k napojení nově navržené zástavby ke stávající komunikaci a lokalita je současně průjezdná.
- Z hlediska využití a vymezení pozemků je v lokalitě navrženo bydlení v rodinných domech. Snahou je v daném území nabídnout optimální rozložení a počet domů, s možností výběru velikosti a orientace stavebního pozemku. Navržené prostorové členění je dáno možnostmi napojení území na stávající komunikační systém a trasování inženýrských sítí. Domy mají k této nově navržené komunikaci převážně okapovou orientaci typickou pro oblast Hané. Orientace pozemků pro bydlení v rodinných domech na severním okraji lokality je řešena tak, aby rodinné domy byly orientovány vstupy k nově navržené obslužné komunikaci a zahradami k silnici III/37745. Pozemky navržené v jižní části lokality jsou orientovány směrem východ – západ. Toto řešení, spolu s výškovou regulací navržené zástavby, významně přispívá k zachování a ochraně hodnot území.

- Hlavní veřejné prostranství se nachází v těžišti řešené plochy. Je zde navržena centrální zelená pobytová plocha, která může sloužit jak pro setkávání obyvatel, tak jako prostor pro částečnou retenci srážkové vody v lokalitě. Plocha je doplněna zelení s doplněním aleje podél severní části komunikace III/37745, pro odstínění pohledů a dodržení soukromí v přilehlých objektech. Zeleň podél hlavní komunikační osy lokality je přítomna v rámci veřejného prostranství s komunikací v celkové šíři 8m, ve formě zeleného vsakovacího pásu, střídajícího se s parkovacím pruhem, a také v podobě soukromých předzahrádek s vjezdy, které přispívají k měkkému rozhraní soukromého a veřejného prostoru. Řešení parkovacího pruhu a zeleného pásu v rámci veřejného prostranství bude předmětem podrobnější dokumentace a není součástí této územní studie.

### 5.3 Podmínky pro vymezení a využití pozemků, včetně pozemků veřejné infrastruktury

#### VYMEZENÍ POZEMKŮ

Stávající pozemky jsou dlouhé a velmi úzké, což znesnadňuje jejich efektivní využití při zachování standardů bydlení, proto je nelze řešením územní studie respektovat. V rámci návrhu jsou vymezeny nové stavební pozemky pro bydlení v odpovídajících parametrech, kdy vznikly obdélníkové pozemky, snadnější pro plnohodnotné využití zástavbou rodinného domu se zahradou, která umožňuje osobní relaxaci za využití slunečního svitu z různých světových stran. Výměra jednotlivých pozemků je v rozmezí cca 745 – 1175 m<sup>2</sup>.

Pro zajištění obsluhy stavebních pozemků jsou navrženy pozemky veřejných prostranství, pro setkávání a oddych obyvatelstva je vymezen pozemek centrálního veřejného prostranství o výměře 658,8 m<sup>2</sup>.

#### Přehled vymezených stavebních pozemků a jejich výměr

Plošné výměry pozemků pro rodinné domy vycházejí z prostorových podmínek v území, ale současně nejsou záměrně navrženy stejné. Cílem je nabídnout pestřejší nabídku stavebních pozemků a uspokojit tak různorodé požadavky budoucích obyvatel.

| ozn. | výměry [m <sup>2</sup> ] | ozn. | výměry [m <sup>2</sup> ] |                                |
|------|--------------------------|------|--------------------------|--------------------------------|
| 01   | 1135,36                  | 11   | 721,13                   |                                |
| 02   | 737,52                   | 12   | 1019,86                  |                                |
| 03   | 754,73                   | 13   | 998,17                   |                                |
| 04   | 753,69                   | 14   | 777,26                   |                                |
| 05   | 753,62                   | 15   | 1012,83                  |                                |
| 06   | 753,58                   |      |                          |                                |
| 07   | 844,88                   |      |                          |                                |
| 08   | 906,55                   |      |                          |                                |
| 09   | 1116,76                  |      |                          |                                |
| 10   | 804,27                   |      |                          |                                |
|      |                          |      |                          | celkem 13090,21 m <sup>2</sup> |
|      |                          |      |                          | průměr 872,68 m <sup>2</sup>   |

#### PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ POZEMKŮ

Pozemky jsou v územní studii členěny na pozemky bydlení – individuální bydlení a plochy veřejných prostranství. Územní studie dále určuje podmínky využití (regulativy) pro jednotlivé typy ploch, které vychází z Územního plánu Otaslavice s nabytím účinnosti dne 14. 12. 2010.



### **A) plochy bydlení – individuální bydlení (BI)**

Jsou navrženy plochy bydlení – individuální bydlení.

Pro tyto plochy platí následující podmínky využití:

|                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Hlavní využití</b>                                                              | Plochy pro bydlení v rodinných domech v kvalitním prostředí. Bydlení je zde dominantní.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Přípustné využití</b>                                                           | Pozemky rodinných domů, pozemky související dopravní a technické infrastruktury a pozemky veřejných prostranství, dále pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, které splňují podmínky §20 odst. 4 a 5 vyhlášky č.501/2006 Sb.<br>Pozemky souvisejícího občanského vybavení místního významu a pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše.                                                                                                                                                 |
| <b>Nepřípustné využití</b>                                                         | - stavby a zařízení, které snižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení, zejména: samostatně stojící stavby pro průmyslovou a zemědělskou výrobu, skladové areály a čerpací stanice PHM;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek krajinného rázu</b> | - výška zástavby v návrhové lokalitě <b>2, 3, 8, 9, 10, 11, 12a, 12b, 13a, 13b, 65 a 69</b> : maximálně 1 nadzemní podlaží a obytné podkroví, umísťovat pouze zástavbu bez negativního dopadu na krajinný ráz daného území;<br>- v lokalitě <b>65</b> je prověření změn jejich využití podmíněno územní studií;<br>- lokality <b>8, 9 a 65</b> nutno zajistit z hlediska ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku z pozemní dopravy a z výrobní zóny nepřekročení hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru a v chráněném venkovním prostoru staveb;<br>- nutno vybudovat dopravní a technickou infrastrukturu. |

### **B) plochy veřejných prostranství (P\*)**

Jsou navrženy plochy veřejných prostranství:

Pro tyto plochy platí následující podmínky využití:

|                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Hlavní využití</b>    | Plochy veřejně přístupných prostranství pro veřejnou obsluhu funkčních ploch obce.                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Přípustné využití</b> | Pozemky jednotlivých druhů veřejných prostranství a další pozemky dopravní infrastruktury (komunikace, parkoviště, pěší a cyklistické trasy, veřejné prostory), a technické infrastruktury, pozemky veřejné, doprovodné a izolační zeleně, pomníky, sochy, drobný mobiliář, kaple, drobné vodní plochy. |

**PŘEHLED NAVRŽENÉHO VYUŽITÍ POZEMKŮ**

| identifikace pozemků  | využití pozemků                                              | m <sup>2</sup>  | počet bytů v RD | počet bytů v BD | výměra OV m2 | počet obyvatel (2,5 obyvatele / 1 byt) | hustota obyvatel / ha |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|--------------|----------------------------------------|-----------------------|
| <b>P1, P2, P3, P4</b> | Pozemky plochy bydlení – individuální bydlení – rodinné domy | 13090,21        | 15              | 0               | 0            | 37,5                                   | 28,6                  |
| <b>P5, P6, P7, P8</b> | Pozemky plochy veřejných prostranství                        | 6838,77         | 0               | 0               | 0            | x                                      | x                     |
| <b>celkem</b>         |                                                              | <b>19928,98</b> | <b>15</b>       | <b>x</b>        | <b>x</b>     | <b>37,5</b>                            | <b>18,8</b>           |



## 5.4 Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu

Územní studie stanovuje podmínky prostorového uspořádání, blíže specifikuje přípustné a nepřípustné řešení.

### **ZÁVAZNÉ REGULAČNÍ PRVKY PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ARCHITEKTONICKÉHO ŘEŠENÍ**

| <i>regulace</i>                                      | <i>podmínky</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>STAVEBNÍ ČÁRA</b>                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b><u>umístění hlavní stavby (RD) na pozemku</u></b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>je stanovena stavební čára, kterou musí nová zástavba dodržet, před stavební čárou neumisťovat žádné stavby</li> <li>zástavba nesmí překročit stavební čáru směrem k navržené komunikaci, za umístění na stavební čáru se považuje, pokud alespoň část hlavní fasády objektu leží na stavební čáře; odskočení části hlavního objektu nebo garáže směrem do hloubky pozemku musí být rovnoběžné se stavební čarou</li> <li>stavební čára a hranice vymezují část plochy pozemku pro umístění hlavního objektu a případně doplňkového objektu - garáže; doplňkové stavby, které nevyžadují stavební povolení ani stavební ohlášení, musí být vzdáleny min. 2 m od hranice pozemku</li> </ul> <p>pro parcely <b>01-12, 14-15</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>závazná stavební čára <b>6 m</b> od hrany pozemku oddělující vymezené pozemky pro bydlení od veřejného prostranství</li> </ul> <p>pro parcely <b>13</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>závazná stavební čára <b>14 m</b> od hrany pozemku oddělující vymezený pozemek pro bydlení od veřejného prostranství</li> </ul> <p>pro parcely <b>01-13</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>garáže jsou řešeny v rámci objemu stavby hlavní</li> </ul> <p>pro parcely <b>14-15</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>garáže je možno umístit mimo objem stavby hlavní, tj jako stavbu doplňkovou, platí pro ni závazná stavební čára a hranice stejná jako pro stavbu hlavní</li> </ul> |
| <b><u>umístění doplňkové stavby na pozemku</u></b>   | <p>pro parcely <b>08-10, 12</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>drobné doplňkové stavby (altány, pergoly, nářadovny, skleníky, bazény, udírny, kurníky, králíkárně, atd.) neumisťovat do sousedství veřejných prostranství před stavební čáru, je však možné je umístit mimo stavební hranici, za současného splnění podmínek o odstupových vzdálenostech staveb na sousedních pozemcích definovaných stavebním zákonem 183/2006 Sb., v aktuálním znění.</li> </ul> <p>pro parcely <b>01-07, 11, 13-15</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>drobné doplňkové stavby (altány, pergoly, nářadovny, skleníky, bazény, udírny, kurníky, králíkárně, atd.) neumisťovat do sousedství veřejných prostranství před stavební čáru, je však možné je umístit <u>mezi stavební hranici stavby hlavní a stavební hranici doplňkových staveb</u> (viz Výkres plošné a prostorové regulace), za současného splnění podmínek o odstupových vzdálenostech staveb na sousedních pozemcích definovaných stavebním zákonem 183/2006 Sb., v aktuálním znění.</li> </ul> <p>pro parcely <b>14-15</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>garáže je možno umístit mimo objem stavby hlavní, tj jako stavbu doplňkovou, platí pro ni závazná stavební čára a hranice stejná jako pro stavbu hlavní</li> </ul>                                                                                                                                                                                                            |

| regulace                                                                                    | podmínky                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b><u>parcelace</u></b>                                                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>všechny parcely přímo sousedí s veřejnými prostranstvími navrženými ve výkrese č. 05 - Urbanisticko-architektonického řešení, v grafické části.</li> <li>všechny parcely jsou vymezeny ve výkrese č. 03 – Parcelace, v grafické části</li> </ul>                                                                                                                                                |
| <b><u>maximální zastavěná plocha</u></b>                                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>maximální přípustná zastavěná plocha všech objektů – stavby hlavní a všech doplňkových staveb (mimo zpevněné plochy) je <b>35%</b></li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b><u>orientace hlavní stavby k nově navrženému veřejnému prostranství s komunikací</u></b> | <p>pro parcely <b>01-13</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>domy jsou delší stranou stavby rovnoběžné s uliční čarou nově navrženého veřejného prostranství s komunikací (okapová orientace)</li> </ul> <p>pro parcely <b>14-15</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>domy jsou kratší stranou stavby rovnoběžné s uliční čarou nově navrženého veřejného prostranství s komunikací (štítová orientace)</li> </ul> |

**odůvodnění**

Pro tradiční zástavbu Hané je typickým půdorysným tvarem obdélník s délkou výrazně převyšující šířku a tvary vzniklé sjednocením několika takovýchto obdélníků do tvaru písmen „L s podélnou, okapovou, orientací ke komunikaci. Jiné typy staveb zde působí nepůvodně a rušivě. V řešeném území jsou stanovena pravidla tak, aby stavby v lokalitě vzájemně spoluplytvářely sourodý celek. Orientace hřebene všech staveb je mimo parcely **14, 15**, jednotně stanovena v podélném směru vůči nově navrhované komunikaci. Parcely **14, 15** při vstupu do řešeného území drží okapovou orientaci k původní komunikaci III. třídy a štítovou vůči nově navržené komunikaci.

Pro parcely **01-13**Pro parcely **01, 14-15**

| regulace                                             | podmínky                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>STAVEBNÍ HRANICE</b>                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b><u>umístění hlavní stavby (RD) na pozemku</u></b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>vymezuje nezastavitelné části vnitrobloků a zahrad</li> <li>je stanovena maximální stavební hranice hlavní stavby v zadní části pozemků,</li> <li>maximální stavební hranice je pro jednotlivé pozemky značena v grafické části,</li> <li>stavební čára a hranice vymezují část plochy pozemku pro umístění hlavního objektu a garáže (pro parcely <b>14-15</b>);</li> <li>stavby, které nevyžadují stavební povolení ani stavební ohlášení, musí být vzdáleny min. 2 m od hranice pozemku</li> </ul> |

| <i>regulace</i>                                    | <i>podmínky</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                    | <p>pro parcely <b>13</b>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>je stavební hranice rovnoběžná se stavební čarou ve vzdálenosti <b>16 m</b>;</li> </ul> <p>pro parcely <b>01-07, 09-12</b>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>je stavební hranice rovnoběžná se stavební čarou ve vzdálenosti <b>14 m</b>;</li> </ul> <p>pro parcelu <b>08</b>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>je stavební hranice rovnoběžná se stavební čarou ve vzdálenost <b>12,7 m</b>;</li> </ul> <p>pro parcelu <b>14</b>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>je stavební hranice rovnoběžná se stavební čarou <b>15 m</b>;</li> </ul> <p>pro parcelu <b>15</b>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>je stavební hranice <b>12-16 m</b> rovnoběžná se stavební čarou, viz grafická část</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b><u>umístění doplňkové stavby na pozemku</u></b> | <p>pro parcely, <b>08-10, 12</b>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>drobné doplňkové stavby (altány, pergoly, nářadovny, skleníky, bazény, udírny, kurníky, králíkárný, atd.) neumisťovat do sousedství veřejných prostranství před stavební čarou, je však možné je umístit mimo stavební hranici, za současného splnění podmínek o odstupových vzdálenostech staveb na sousedních pozemcích definovaných stavebním zákonem 183/2006 Sb., v aktuálním znění</li> </ul> <p>pro parcely <b>01-07, 11, 13-15</b>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>drobné doplňkové stavby (altány, pergoly, nářadovny, skleníky, bazény, udírny, kurníky, králíkárný, atd.) neumisťovat do sousedství veřejných prostranství před stavební čarou, je však možné je umístit <u>mezi stavební hranici stavby hlavní a stavební hranici doplňkových staveb</u> (viz Výkres plošné a prostorové regulace), za současného splnění podmínek o odstupových vzdálenostech staveb na sousedních pozemcích definovaných stavebním zákonem 183/2006 Sb., v aktuálním znění</li> </ul> |
| <b><u>maximální zastavěná plocha</u></b>           | <ul style="list-style-type: none"> <li>maximální přípustná zastavěná plocha všech objektů – stavby hlavní a doplňkových staveb (mimo zpevněné plochy) je <b>35%</b></li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

| <i>regulace</i>                                            | <i>podmínky</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>VÝŠKA ZÁSTAVBY, PODLAŽNOST</b>                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b><u>podlažnost hlavní stavby</u></b>                     | <p>pro pozemky <b>01-15</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>jedno standardní nadzemní podlaží s podkrovím v sedlové střeše (obytné i neobytné)</li> <li>budování suterénů u rodinných domů je <i>podmíněně přípustné</i> za podmínky, že základové poměry budou dle vypracovaného posudku vhodné</li> </ul> |
| <b><u>výškové osazení do terénu</u></b>                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>úroveň <math>\pm 0,0</math> – výškové osazení I. NP rodinných domů bude max. 0,3 – 0,5 m nad výškou osy přilehlé veřejné komunikace</li> </ul>                                                                                                                                  |
| <b><u>doplňkové stavby na pozemcích rodinných domů</u></b> | <p>pro parcely <b>01-13</b>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>garáže řešit v rámci hlavního objemu stavby, se vjezdem z obslužné komunikace</li> <li>pro další doplňkové stavby na pozemku přiměřeně užívat pravidla prostorového uspořádání stanovená pro hlavní stavby</li> </ul>                          |

| <i>regulace</i> | <i>podmínky</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>maximálně jedno standardní nadzemní podlaží</li> </ul> <p>pro parcely <b>14-15</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>garáže je možno umístit mimo objem stavby hlavní, tj jako stavbu doplňkovou, platí pro ni závazná stavební čára a hranice stejná jako pro stavbu hlavní</li> <li>maximálně jedno standardní nadzemní podlaží</li> </ul> <p>pro parcely <b>08-10, 12:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>drobné doplňkové stavby (altány, pergoly, nářadovny, skleníky, bazény, udírny, kurníky, králíkárný, atd.) neumísťovat do sousedství veřejných prostranství před stavební čáru, je však možné je umístit mimo stavební hranici, za současného splnění podmínek o odstupových vzdálenostech staveb na sousedních pozemcích definovaných stavebním zákonem 183/2006 Sb., v aktuálním znění</li> </ul> <p>pro parcely <b>01-07, 11, 13-15:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>drobné doplňkové stavby (altány, pergoly, nářadovny, skleníky, bazény, udírny, kurníky, králíkárný, atd.) neumísťovat do sousedství veřejných prostranství před stavební čáru, je však možné je umístit <u>mezi stavební hranici stavby hlavní a stavební hranici doplňkových staveb</u> (viz Výkres plošné a prostorové regulace), za současného splnění podmínek o odstupových vzdálenostech staveb na sousedních pozemcích definovaných stavebním zákonem 183/2006 Sb., v aktuálním znění</li> </ul> |

**odůvodnění**

Výška zástavby v řešené lokalitě se odvíjí od výškové hladiny sousedních domů. Celá lokalita je pohledově exponovaná při příjezdu do obce, podlažnost je v tomto případě definována platným územním plánem. Vzhledem k tomuto umístění lokality je pro parcely **01-07, 11, 13-15** vymezena stavební hranice pro doplňkové stavby, aby došlo k sjednocení pohledově exponovaného prostoru.

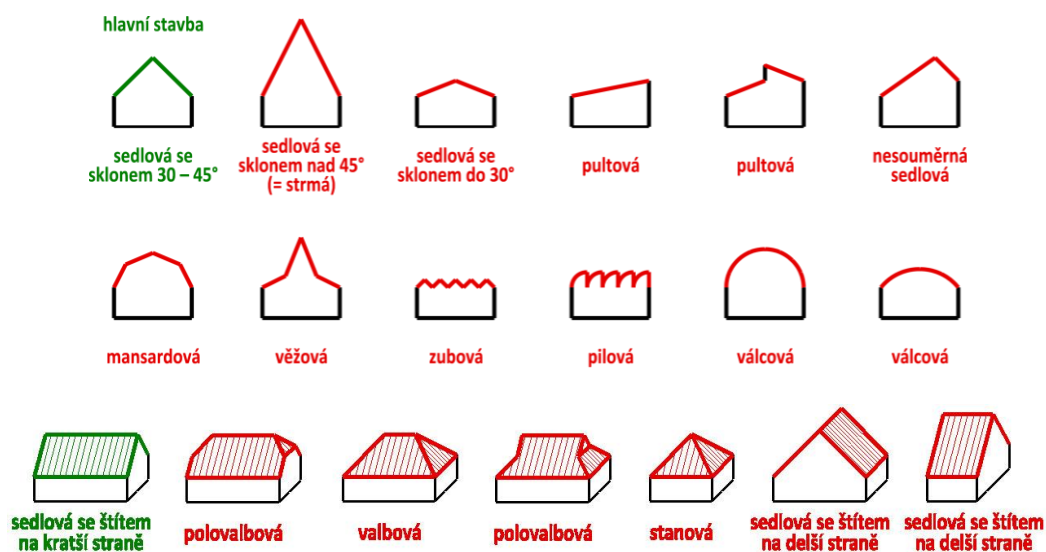
| <i>regulace</i>                                    | <i>podmínky</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ARCHITEKTONICKÉ ŘEŠENÍ, FORMA ZASTAVĚNÍ</b>     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b><u>architektonické a hmotové řešení</u></b>     | <ul style="list-style-type: none"> <li>architektonické a hmotové řešení objektů nesmí narušit charakter, měřítko a obraz obce</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b><u>tvar a sklon (příčný profil) střechy</u></b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>hlavní stavba – sedlová střecha se štítem na kratší straně a s nízkou nadezdívkou (max. 1,2 m světlé výšky v interiéru) se sklonem střechy <b>30–45°</b></li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b><u>orientace hřebenu střechy</u></b>            | <p>pro parcely pro pozemky <b>01-13</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>hřebeny šikmých střech nad hlavní hmotou objektu budou orientovány rovnoběžně s přilehlým veřejným prostranstvím, ze kterého bude řešen vjezd na pozemek.</li> </ul> <p>pro parcely <b>14-15:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>hřebeny šikmých střech nad hlavní hmotou objektu budou orientovány příčně s přilehlým veřejným prostranstvím, ze kterého bude řešen vjezd na pozemek.</li> </ul> |

**odůvodnění**

Pro území Hané jsou typické sedlové střechy s doporučeným sklonem 35-45 stupňů, dále forma sedlové střechy se štítem



na kratší straně, a okapová orientace hřebene střechy, tak aby nová výstavba lépe korespondovala se stávající strukturou osídlení



| regulace                                             | podmínky                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ULIČNÍ PROSTOR</b>                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>šířka uličního prostoru</b>                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>uliční prostor je vymezen hranicí pozemků s rozdílným způsobem využití, která odděluje vymezená veřejná prostranství od pozemků pro bydlení a pozemků pro sídelní zeleň</li> <li>Veřejné prostranství s nově navrženou komunikací je širší 8 m.</li> <li>Související prostranství veřejné zeleně je dle § 7 ods. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území vymezeno poměrově k rozloze řešeného území o velikosti 658,8 m<sup>2</sup></li> </ul> |
| <b>předzahrádky</b>                                  | <p>pro parcely 01-15</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>maximální výška oplocení 1,5 m</li> <li>bez podezdívky, nebo s podezdívkou do max. výšky 0,5 m,</li> <li>u živých plotů preferovat původní listnaté druhy</li> <li>maximálně 50% plochy předzahrádky je možno využít pro parkování motorových vozidel</li> </ul>                                                                                                                                                                                    |
| <b>oplocení zahrad mezi RD nebo do volné krajiny</b> | <p>pro parcely 01-15</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>maximální výška 1,8 m</li> <li>bez podezdívky nebo s podezdívkou do max. výšky 0,2 m</li> <li>drátěné, nebo dřevěné</li> <li>u živých plotů preferovat původní listnaté druhy</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>oplocení směrem k silnici III. třídy</b>          | <p>pro parcely 01-07, 11, 13-15</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>výška oplocení směrem ke komunikaci III. třídy jednotně 1,8 m</li> <li>jednotné oplocení – drátěné oplocení + živý plot, preferovat původní listnaté druhy dřevin</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                             |

| <i>regulace</i>         | <i>podmínky</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b><u>parkování</u></b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• garáž v rámci hlavního objektu stavby</li> <li>• parkování před domem na zpevněné ploše, bez přístřešku</li> <li>• parkování vedle objektu na zpevněné ploše, možno s přístřeškem, nesmí přesáhnout stavební čáru a současně musí respektovat pravidla pro umístování staveb na pozemku stanovené stavebním zákonem</li> <li>• 2 parkovací stání na každém pozemku</li> </ul> <p>pro parcely <b>14-15</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• možné i samostatně stojící garáž</li> </ul> |

### ***odůvodnění***

Okrasné předzahrádky jsou důležité pro vytvoření příjemné obytné ulice, která láká k procházkám, hrám, pobytu a setkávání. Jsou mezičlánkem mezi veřejným prostorem ulice a soukromými domy, dvory a zahradami. Předzahrádky svým prostorem bezprostředně navazují na veřejný prostor, a proto je potřeba, aby v nárožích rohových parcel ploty plynule navazovaly stejnou výškou a vznikl tak na pohled příjemný obytný celek.

Parcely **01-07, 11,13-15** mají pozemky orientovány směrem k silnici III. třídy, a jsou tak pohledovými parcelami při příjezdu do obce. Z toho důvodu navrhuje sjednocenou výšku i materiálové řešení plotu, podobně jako u předzahrádek.

## **DOPORUČENÉ REGULAČNÍ PRVKY PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ARCHITEKTONICKÉHO ŘEŠENÍ**

### **osvětlení podkroví, vikýře**

#### ***doporučené***

- + okna osazená do štítové stěny
- + střešní okna (v rovině střešní roviny)
- + vikýře, které svým tvarem, rozměry a počtem ve střešní rovině nepůsobí rušivě a dominantně (např. jeden pásový pultový vikýř materiálově a rozměrově odpovídající velikosti střechy) orientované do zahrady
- + osvětlení podkroví ze strany přiléhající k veřejnému prostranství přednostně řešit střešními okny (v rovině střešní roviny)

#### ***nedoporučené***

- × vikýře nebo obdobné prvky, které velikostí nebo počtem dominují střeše a potlačují vnímání siluety střešní roviny
- × střešní lodžie a balkony
- × plochy čel vikýřů tvoří více jak 1/3 plochy fasády (stejně strany, včetně oken) předchozího patra



střešní okna v rovině střešní roviny



vikýře, které svým tvarem, rozměry a počtem ve střešní rovině nepůsobí rušivě a dominantně



vikýře nebo obdobné prvky, které velikostí nebo počtem dominují střeše



### **přesah střechy**

#### ***doporučený***

- + přesah u štítu max. 0,25 m, u okapu max. 0,5 m

#### ***možný***

- + větší přesah u okapu na straně vstupu do domu (zakrytí zápraží)

#### ***nedoporučený***

- × přesah větší než 0,25 m u štítu, a 0,5 m u okapu

### **balkony a lodžie**

#### ***doporučené***

- + bez balkonů a lodžii směrem do veřejného prostranství

### **umístění rozvodných, pojistkových a měrných skříní**

#### ***doporučené***

- + zabudované do stavby nebo do oplocení

**povrchová úprava vjezdů, vstupů na pozemek -**

***doporučené***

- + zatravnovací dlažba
- + šedá betonová, kamenná, nebo keramická dlažba
- + přírodní odstíny, béžová, písková, světlé a střední odstíny šedé

**stromy v plochách veřejných prostranství**

***doporučené***

- + místně původní listnaté stromy a keře, včetně velkokorunných a ovocných stromů

***nevhodné např. jehličnaté a jiné nepůvodní stromy, zejména tuje a smrky***

## **5.5 Odůvodnění navrženého řešení**

### **Odůvodnění koncepce rozvoje a urbanistické koncepce**

Územní studie stanovuje urbanistickou koncepci celé lokality, rozsah a charakter veřejných prostranství a pěších propojení, vymezuje pozemky pro jednotlivé rodinné domy a stanovuje základní požadavky na stavby s cílem začlenit novou zástavbu do organismu obce.

Urbanistická koncepce vychází z charakteru regionální architektury a stavitelství. Je upřednostněna kvalita veřejných prostranství, které jsou koncipovány jako prostory pro pobyt a setkávání obyvatel, ne jako zbytková místa nezbytná pro dostupnost jednotlivých soukromých pozemků.

Územní studie je navržena v souladu s platným územním plánem. Z územní studie nevyplývají žádné požadavky na změnu územního plánu.

Cílem územní studie je soudobé moderní urbanistické a architektonické řešení pro 21. století, ovšem zároveň vnímavé a ohleduplné vůči kontextu řešeného území, jeho vazby na obec Otaslavice a vzhledem k umístění lokality na okraji sídla i vazby na okolní krajinu.

### **Odůvodnění podmínek pro vymezení a využití pozemků, včetně pozemků veřejné infrastruktury**

Jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití byly vymezeny na základě navrhovaného využití území a celkové koncepce řešení ve vztahu k vyhlášce č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území v platném znění (§ 3 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006Sb.) a jsou v souladu s ÚPD Otaslavice.

Z důvodu ochrany krajinného rázu je pro řešené plochy stanovena maximální intenzita využití pozemku.

### **Odůvodnění podmínek prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu**

Podmínky vychází z charakteru tradiční zástavby dochované v Otaslavicích a snahy na tento charakter navázat a nepokračovat tak v současném trendu výstavby s nevhodnými globalizačními novotvary bez jednotících prostorových pravidel a bez vazby k obci a regionu. Z důvodu ochrany krajinného rázu je pro řešené plochy stanovena maximální výška zástavby a sada dalších regulativů.

## 5.6 Podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní infrastrukturu

- napojení staveb na veřejnou dopravní infrastrukturu – z přilehlých veřejných prostranství, poloha vjezdu na pozemek bude upřesněna dle dispozičního řešení objektu

### Stávající dopravní infrastruktura

Řešená lokalita je situována severo-západně od centra obce Otaslavice. Dopravní obsluha pro obytnou výstavbu v lokalitě 65 není v současné době řešena, v územním plánu je navrženo připojení lokality z plochy veřejného prostranství P\* 24 v rámci silnice III/37745.

Lokalita bude napojena ze silnice III/37745 a to ve dvou bodech, ze severu a jihozápadu, veřejně přístupnou místní komunikací kategorie D1. V území nejsou navrženy chodníky pro pěší.

### Navržená dopravní infrastruktura

Pro navrhovanou plochu zástavby jsou navrženy:

- **místní komunikace D1 (I)** vedená ze severu končí v obou směrech slepým zakončením (II) a v místech těžiště řešené lokality na ni navazuje další kolmá komunikace (III), která končí opětovným napojením na komunikaci III/37745 na jihovýchodě řešeného území (V).

*Územní studie lokality zachovává princip dopravního řešení, který je běžný v obci Otaslavice, a to místní obslužnou komunikaci ve stávajících funkčních skupinách D1, s obousměrným provozem směrově nerozdělené. Celkový dopravní prostor zklidněné komunikace D1 je doporučen v šíři veřejného prostranství 8,0 m, kde bude možný pohyb aut, pěších i cyklistů, šířka jízdního pruhu bude minimálně 3,5 m, parkovacího minimálně 2,0 m. Prostor místní komunikace bude řešen v jedné výškové úrovni a dopravní prostor bude oddělen jiným druhem povrchu. Lokalita je řešena jako „Zóna tempo 30“. Komunikace jsou dimenzovány tak, aby umožnily obsluhu přilehlých objektů osobními a nákladními automobily (zejména vozidel pro svoz odpadu a záchranných sborů).*

*Konstrukce vozovky komunikací je uvažována jako vozovka netuhá s krytem živičným. V prostoru křižovatek se zvýšeným prahem je doporučený povrch kamenný dlážděný. Konstrukce parkovišť v rámci veřejného prostranství a nájezdů do garáží se předpokládá ze zatravněvací dlažby.*

*Odvodnění zpevněných ploch uvažujeme zejména formou zasakování.*

- **připojení nově navržené místní komunikace na silnici III/37745** křižovatku stykovou kolmou, tvaru „T“ směrem ze severu řešené lokality (IV).
- **připojení nově navržené místní komunikace na silnici I/37745** křižovatku stykovou kolmou, tvaru „T“ na jihovýchodě řešeného území. (V)
- **umístění izolačního pruhu zeleně (VI)** do prostoru mezi navrženou zástavbou a silnicí III/37745 a odvedení na tuto plochu dešťové vody k zasakování.  
*Pohledové oddělení komunikace od zástavby je vhodné rovněž z důvodu zvýšení bezpečnosti provozu a snížení dopadů dopravy na navrženou zástavbu. Současně navazuje doplněný izolační pruh zeleně na alej, kterou je zprava lemována tato přístupová komunikace do obce.*
- **Pěší propojení** směrem do zeleně sousedící s řešenou lokalitou z jihu (VII),
- **Pěší propojení** směrem z centra obce na východ do polí (VIII), které zlepší pěší propustnost lokality, její podrobné trasování je podmíněno zaměřením území.

Návrh řešení dopravy musí splňovat podmínky zákona č. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích, vyhl. MDS č. 104/1997 Sb., ČSN 736102 a ČSN 736110 Projektování silnic a místních komunikací. Stavební řešení obytné lokality musí splňovat podmínky vyhlášky č. 398/2009 Sb. o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb. Návrh řešení veřejného prostranství s komunikací, parkovacím pruhem a zelením

zasakovacím pruhem bude upřesněn v podrobnější dokumentaci, která není součástí této územní studie.

## **Veřejná doprava**

### ***Autobusová doprava***

Obsluha území je zajištěna autobusovou dopravou v rámci Olomouckého kraje. V obci se nachází 3 zastávky, Otaslavice, masna; Otaslavice, pošta a Otaslavice, transformátor.

Řešené území se nachází mimo zastávky, nejbližší zastávkou je Otaslavice, masna, směrem do centra obce, vzdálená od jižního kraje řešené plochy cca 600 m docházkové vzdálenosti.

### ***Vlaková doprava***

Otaslavicemi neprochází železnice, nemá tedy železniční dopravu, nejbližším železniční zastávka se nachází v Ivanovicích na Hané.

## **Nemotorová doprava**

### ***Cyklistická doprava***

Obcí prochází cyklotrasy vedené po silnicích III. třídy; je to cyklotrasa č. 5222 Vyškov – Pustiměř – Podivice – Otaslavice, č. 5040 Plumlov – Myslejovice – Otaslavice- Brodek – Dobromilice – Němčice – Kojetínská a č. 5041 Určice – Vranovice – Dobrochov – Otaslavice - Vyškov. Obec je křižovatkou cyklistických tras.

Trasa 5040 je vedená podél lokality navržené zástavby po komunikaci III. třídy/37745. Samostatný pruh pro cyklisty není v řešeném území navrhován, vzhledem k tomu, že komunikace jsou navrženy ve funkční podskupině D1, kde je přípustný smíšený provoz motorových vozidel, pěších i cyklistů.

### ***Pěší doprava***

Obcí je vedena zelená turistická trasa po silnici III. třídy v trase mezi Otaslavicemi a Plumlovem. Tam navazuje na síť dalších značených turistických tras. Tato trasa vede mimo řešenou lokalitu.

Navržená místní komunikace je řešena ve funkční podskupině **D1** se smíšeným provozem v obytné zóně. Nejsou tedy navrženy samostatné chodníky pro pěší, pohyb pěších je přípustný v celém dopravním prostoru komunikace. Přístup pro pěší je z centra obce veden podél hlavního tahu silnice III/37745.

V rámci studie je navrženo pěší propojení směrem do zeleně sousedící s řešenou lokalitou z jihu (VII), a současně je navrženo druhé pěší propojení směrem z centra obce na východ do polí (VIII), které zlepší pěší prostupnost lokality, její podrobné trasování je podmíněno zaměřením území.

Je nutno respektovat vyhlášku č. 398/2009 Sb. o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb. Zejména je nutno dbát na řešení vodicích linií, maximální výškové rozdíly 20 mm, a maximální příčný sklon 2,0 % (1:50).

## **Parkování**

Řešení bude upřesněno v podrobnější dokumentaci. Počet parkovacích míst navrhujeme jako doporučený počet dle ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací.

Parkování pro rodinné domy – Každý nový rodinný dům s celkovou zastavěnou plochou větší jak 100 m<sup>2</sup> musí mít na svém pozemku zajištěna minimálně dvě odstavná stání pro osobní automobil. Pro navržených 15 objektů – se tedy na každém pozemku se předpokládá 2 parkovacích stání. Celkem tedy **30** parkovacích stání.

U rodinných domů je možné parkování návštěv podél nově navržené komunikace v rámci veřejného prostranství. Na 20 míst je nutno zajistit parkovací místo pro invalidy, a to na veřejně přístupných parkovacích místech.

V případě realizace komunikace v řešené lokalitě ve funkční podskupině D1, tak je přípustné parkování v dopravním prostoru samozřejmě mimo vjezdy do garáží.



## 5.7 Podmínky pro napojení staveb na veřejnou technickou infrastrukturu

- napojení na veřejnou technickou infrastrukturu – stavby budou napojeny přípojkami na navržené inženýrské sítě umístěné v přilehlých veřejných prostranstvích
- přípojky inženýrských sítí budou zaústěny na hranicích jednotlivých stav. pozemků do přípojovacího objektu (sdružený pilíř), dle požadavků správců inž. sítí

Trasy inženýrských sítí jsou řešeny v rámci stávajících a navržených ploch veřejných prostranství, navržené zeleně a částečně i v plochách dopravních. Inženýrské sítě jsou navrženy jednostranně.

### Zásobování vodou

Pitná voda pro zásobení předmětné lokality bude odebírána z vodovodního systému obce. Řešené území bude napojeno přímo na vodojem, nacházející se v blízkosti řešené lokality. Z důvodu zajištění tlakových poměrů bude v rámci areálu vodojemu vybudovaná AT stanice.

Navržené vodovodní řady jsou částečně zaokružovány.

Je navrženo:

- prostorová rezerva pro nové vodovodní řady pro zásobování navržených rodinných domů, a to ve veřejném prostranství a zeleni
- umístění nadzemního hydrantu bude řešeno podrobnější dokumentací mimo stavební pozemky na veřejných prostranstvích (mimo oplocení)

Velikost potřeby vody se může mírně měnit podle skutečného počtu bydlících obyvatel.

### Potřeba vody:

Vzhledem k předpokládanému vývoji a v souladu se směrnými čísly roční potřeby dle vyhlášky č. 120/2011 Sb. uvažujeme specifickou potřebu vody pro obyvatelstvo hodnotou  $q_0 = 120 \text{ l/(os.d)}$  včetně vybavenosti a drobného podnikání.

- specifická potřeba vody: 120 l/ob.den
- koeficient denní nerovnoměrnosti 1,5
- Předpokládaný počet obyvatel 45

$$Q_p = 45 \times 0,120 = 5,4 \text{ m}^3/\text{d}$$

$$Q_m = 5,4 \times 1,5 = 8,1 \text{ m}^3/\text{d} = 0,09 \text{ l/s}$$

### Potřeba akumulace:

$$A = (0,6 \text{ až } 1,0) Q_m = \text{cca } 5 \text{ až } 8 \text{ m}^3$$

- bude zajištěna ze stávajícího systému

Vlastní objekt vodovodu je navržen z potrubí z tvárné litiny (případně plastů – na základě požadavku budoucího provozovatele) DN 80.

### Požární zabezpečení:

Vodovodní řad bude vybaven pro odběr vody pro hasební účely nadzemním hydrantem, dimenze stávajících řadů a navrženého řadu umožňuje dostatečný odběr pro požární potřebu (min. DN 80).

### Odkanalizování

Širší vztahy:

Obec Otaslavice má vybudovanou soustavou kanalizaci zakončenou čistírnou odpadních vod. Jsou vybudovány sběrače splaškové kanalizace.

Řešené území:

### Systém kanalizace

Kanalizace v řešeném území je řešena jako splašková, splaškové vody z objektů jsou odváděny do navržené kanalizace ve veřejném prostranství. Splaškové vody budou odvedeny gravitačně navrženou kanalizací, která bude napojena na stávající splaškovou kanalizaci.

#### Dešťové vody z extravilánu

Vzhledem k umístění řešeného území není toto území ohroženo extravilánovými vodami.

#### Dešťové vody z řešeného území

Dešťové vody v celé lokalitě je nutno minimalizovat – uvádět do vsaku, kumulovat pro zálivku, využívat jako užitkovou vodu již přímo na jednotlivých pozemcích. Hospodaření s dešťovou vodou (HDV) je nutno řešit dle platné legislativy.

#### Splaškové vody

Množství splaškových odpadních vod nemá určující vliv na dimenzi potrubí. Je navrženo potrubí průměru DN 250.

Je navrženo:

- prostorová rezerva pro splaškové kanalizační sběrače v rámci veřejných prostranství a ploch veřejné zeleně
- splaškové vody budou zaústěny do stávající splaškové kanalizace

#### Výpočet množství odpadních vod

Odpovídá cca potřebě vody.

#### Zásobování elektrickou energií

Připojení zastavitelných ploch na distribuční síť E.ON Distribuce, a.s. Kabelové vedení nn napájějící jednotlivé nemovitosti bude zasmyčkováno. Na hranicích pozemku bude domovní pojistková skříň zabudovaná do oplocení objektu nebo na fasádách budov současně se skříní elektroměrnou. Kabel bude uložen v hloubce cca 70 cm, ve vozovce 1,0 m. Bude chráněn výstražnou fólií, v křížení nebo ve stísněných poměrech bude uložen do chrániček.

Je navrženo:

- prostorová rezerva pro rozvody podzemního vedení nn, napojené na stávající rozvody nn

orientační výpočet zatížení bytového a nebytového odběru:

bytový odběr 0,85 kW/bj

nebytový odběr 0,35 kW/bj

Návrh nové výstavby:

bydlení 15 bytových jednotek

potřebný příkon  $15 \times (0,85 + 0,35) = 18,0 \text{ kW}$

Celkem cca 18,0 kW

#### Zásobování plynem a teplem

Zemní plyn pro zásobení předmětné lokality je možné odebírat ze STL plynovodního systému obce. Řešené území může být napojeno na stávající STL plynovod, který se nachází v blízkosti lokality.

Je navrženo:

- prostorová rezerva pro nový plynovod ve veřejném prostranství a zeleni, a to v systému středotlak (STL)
- HUP budou umístěny buď na fasádách budov v nepohledových místech, případně na stavební nebo uliční čáře (na hranici pozemku)

Orientační výpočet potřeby zemního plynu je proveden pro uvažovaný počet 15 bytových jednotek v rodinných domech:

- 15 x plynový kotel 15 kW (vč. TUV) á 2,0 m<sup>3</sup>/h 30,0 m<sup>3</sup>/h

#### Elektronické komunikační vedení

Bude řešeno ze stávajícího systému sítě elektronických komunikačních vedení.

Je navrženo:

- prostorová rezerva pro nové elektronické komunikační vedení ve veřejném prostranství a zeleni

#### **Veřejné osvětlení**

Veřejné osvětlení v řešené lokalitě je doplněno o návrh veřejného osvětlení v nově vytvořeném veřejném prostranství a zeleni.

U nově navrženého veřejného osvětlení je nutno podrobnější projektovou dokumentací navrhnout napojení na stávající systém obce.

Je navrženo:

- prostorová rezerva pro nové vedení veřejného osvětlení ve veřejném prostranství a zeleni

#### **Uložení inženýrských sítí**

Svislé a vodorovné vzdálenosti musí respektovat ČSN 73 6005 Prostorové uspořádání sítí technického vybavení.

#### **Nakládání s odpady**

V lokalitě je navrženo sběrné místo pro kontejnery na směsný a tříděný odpad – viz grafická část.

Sběrná místa na pozemcích rodinných domů nejsou vyznačena – popelnice budou umístěny v rámci navržených pozemků nebo v objektech.

#### **Podmínky pro vymezená ochranná pásma**

S ochrannými pásmy inženýrských sítí v řešeném území se počítá, ale nejsou vymezena v grafické části z důvodu grafické přehlednosti. Pásma jsou dána platnou legislativou.

#### **Ochrana proti hluku**

V rámci projektu výstavby 15 nových obytných staveb v řešeném území se počítá s rozšířením intravilánu obce a s tím souvisejícím průjezdným úsekem.

Návrh počítá s vybudováním stromořadí podél stávající silnice III. Třída ze severu řešené lokality, která současně se sníženou průjezdnou rychlostí přispěje k redukci hluku z dopravy.

#### **Podmínky pro vybudování dopravních a inženýrských sítí**

Veškeré dopravní a inženýrské sítě budou obcí převzaty až po jejich kompletní realizaci vlastníkem pozemku nebo odpovědným investorem realizace projektu a po splnění případných podmínek ze stran obce stanovených při konzultaci v rámci projektové dokumentace, např. materiálové řešení komunikací apod.

### **5.8 Inženýrskogeologické a základové poměry, stavební a zemní práce**

- základová konstrukce musí respektovat podmínky stanovené na základě geologického průzkumu
- budování suterénů je podmíněně přípustné za podmínky, že základové poměry budou dle geologického posudku vhodné
- při provádění veškerých stavebních a zemních prací je nutno respektovat stávající stavební stav okolní zástavby

### **5.9 Stanovení pořadí změn v území (etapizace)**

V rámci řešení územní studie není stanovena etapizace.

### **Vysvětlivky použitých pojmů**

**Stavba hlavní** – stavba s obytnou funkcí, samostatně stojící rodinný dům obdélníkového půdorysu, jehož součástí může být i garáž;

**Stavba doplňková** ke stavbě hlavní – altány, pergoly, apod. případně i samostatně stojící garáž, platí pro ně pravidla pro stavby doplňkové – odstupové vzdálenosti, atd.;

**Stavební čára** – jednotná hranice zástavby hlavní stavby směrem do veřejného prostranství;

**Stavební hranice** – maximální hranice zástavby hlavní stavby směrem do zahrady;

**Zastavěná plocha** – Zastavěná plocha pozemku je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb. Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají. U objektů poloodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny (viz §2 odst. 7);

**Zpevněná plocha** – stavba zpevňující povrch pozemku, která není obezděna svislou konstrukcí, např. chodníky, pochozí plochy, nezastřešené terasy a parkovací místa, vjezdy na pozemky apod.;

**Uliční čára** – vymezuje prostor pro veřejného prostranství v šíři 8 m.