

# A TEXTOVÁ ČÁST

## A.1 IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

**Název studie:**

Územní studie Česká Ves - plocha US-Z03

**Pořizovatel:**

Městský úřad Jeseník  
Odbor stavebního úřadu a územního plánování  
Tovární 1287/4, 790 01 Jeseník

**Zadavatel:**

Obec Česká Ves  
Jánského 341, 790 81 Česká Ves

**Zpracovatel:**

Ing. arch. Aleš Buchtík  
autorizovaný architekt ČKA 04 946

Podveská 1312/49, 624 00 Brno  
tel: 604 646 807, email: [buchtik@be-archi.cz](mailto:buchtik@be-archi.cz)

**Datum zpracování:**

únor 2023

## A.2 POUŽITÉ PODKLADY

- ÚAP
- DKM
- Fotodokumentace a prohlídka zájmového území
- Geodetické zaměření částí území – polohopis, výškopis (Ing. Mudra)
- Ortofotomapa (ČÚZK)
- DMR 5G (ČÚZK) – výškopis (vrstevnice)
- Zadání Územní studie Česká Ves - plocha US-Z03
- Územní plán Česká Ves (Ing. arch. Jaroslav Haluza) vydaný Zastupitelstvem obce dne 10.03.2020 usnesením č. 2/2020 a to formou Opatření obecné povahy.
- Informace správců IS o jejich poloze.

### **A.3 CÍLE A ÚČEL POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE**

ÚP Česká Ves vymezuje plochu US-Z03, pro kterou je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.

Plocha US-Z03 zahrnuje tyto zastavitelné plochy a koridory, dle způsobu využití:

- Z03 (zastavitelná plocha), BV – plochy bydlení v rodinných domech - venkovské
- Z52 (zastavitelná plocha), PV – plochy veřejných prostranství

Plochy a koridory bezprostředně navazující na plochu US-Z03:

- Z35 (zastavitelná plocha), PV – plochy veřejných prostranství
- BV(14), BV(11), BV – plochy bydlení v rodinných domech - venkovské
- navazující plochy PV – plochy veřejných prostranství

Záměrem obce je vybudování technické a dopravní infrastruktury ve výše uvedených zastavitelných plochách a příprava lokality pro výstavbu rodinných domů.

Účelem územní studie je získání kvalifikovaného podkladu pro rozhodování v území a pro navazující úpravu tohoto území.

Územní studie bude po ověření a schválení její použitelnosti zapsána do evidence územně plánovací činnosti v souladu s ustanovením § 30 odst. 5 stavebního zákona. Vypracovaná územní studie bude sloužit stavebnímu úřadu jako podklad pro rozhodování v území.

Cílem Územní studie Česká Ves – plocha US-Z03 je prověření a návrh optimálního rozvržení parcelace, vymezení ploch veřejných prostranství, návrh dopravní a technické infrastruktury, stanovení podrobných podmínek se zaměřením na:

- prostorové podmínky pro výstavbu RD
- řešení vazeb na stávající plochy BV(14), BV(11) a železniční dráhu
- prověření reálnosti napojení plochy na místní komunikaci, ve vztahu k min. šířkám veřejných prostranství zpřístupňujících plochu
- prověřit možnosti napojení plochy na technickou infrastrukturu

### **A.4 VYMEZENÍ A POPIS STÁVAJÍCÍHO VYUŽITÍ ÚZEMÍ**

#### **A.4.1 VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ**

Řešené území US-Z03 je vymezeno platným ÚP Česká Ves v rozsahu zastavitelných ploch Z03(BV) a Z52(PV), které jsou určeny pro zástavbu bydlení v rodinných domech – venkovské (Z03) a jako veřejné prostranství (Z52).

Tato územní studie zároveň zahrnuje do řešeného území část zastavitelné plochy Z35(PV) tak, aby byla prověřena reálnost napojení území US-Z03 na stávající místní komunikaci a aby byla prověřena možnost napojení plochy na technickou infrastrukturu.

Celková výměra řešeného území je 1,72 ha. Podrobný výpis dotčených pozemků viz. A.10 Vlastnické poměry v území.

#### **A.4.2 ŠIRŠÍ ÚZEMNÍ VZTAHY VE VAZBĚ NA ÚZEMNÍ PLÁN**

Řešená lokalita se nachází v jižní části obce Česká Ves na levém břehu řeky Bělá, mezi železniční tratí č. 292 a silnicí I/44.

Jedná se o poměrně svažitě území ze západní strany přímo hraničící se železniční tratí a z východní strany zakončené terénním zlomem pod nímž se nachází místní komunikace v ulici Haškova. Přístup do lokality je možný ze dvou směrů – ze severu z ulice Haškova a z jihu z pozemní komunikace zajišťující přístup k zahrádkářské osadě za železniční tratí.

Řešená lokalita se nenachází v poddolovaném ani záplavovém ani jinými negativními vlivy ohroženém území.

**Plocha Z03** je dle územního plánu **zastavitelnou plochou pro bydlení BV - Bydlení v rodinných domech - venkovské** a bezprostředně navazuje na zastavěné území obce.

**Plochy Z52 a Z35** jsou dle územního plánu **zastavitelnými plochami PV – veřejná prostranství**. Plocha Z35 částečně zasahuje do zastavěného území obce.

Řešené území přímo navazuje na stabilizované plochy BV(14) a BV(11) (plochy bydlení v rodinných domech – venkovské) a stabilizované plochy PV (plochy veřejných prostranství).

Dle platného ÚP Česká Ves je v plochách Z03(BV) a Z52(PV) rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie. V ploše Z35(PV) rozhodování o změnách v území zpracováním územní studie podmíněno není.

#### **A.4.3 STÁVAJÍCÍ VYUŽITÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ**

V severní části území US-Z03 přiléhající k ploše BV(14) již byly povoleny stavby rodinných domů a pozemní komunikace včetně souvisejících inženýrských sítí. Jedná se o pozemky parc. č. 2438/17, 2438/18, 2438/19 a 2438/20 v k.ú. Česká Ves. Tato územní studie tedy považuje tuto část území za využitou pro bydlení v rodinných domech a jako veřejné prostranství a dále k ní v návrhu přistupuje jako ke stabilizované ploše.

Jižní část území US-Z03 tvoří pozemek parc. č. 2439/1 v k.ú. Česká Ves, který je využit jako louka (trvalý travní porost) a z jižní strany navazuje na stabilizovanou plochu BV(11) a zastavitelnou plochu Z35.

Pozemky parc. č. 2458/2 a 2605/1 v k.ú. Česká Ves v zastavitelné ploše Z35 slouží jako veřejné prostranství jehož součástí je stávající pozemní komunikace zajišťující přístup k rodinnému domu č.p. 575 a k zahrádkářské osadě za železniční tratí.

### **A.5 STANOVENÍ LIMITŮ, HODNOT A PROBLÉMŮ LOKALITY**

#### **A.5.1 HODNOTY ÚZEMÍ**

Hlavní hodnotou řešeného území je jeho poloha v jižní okrajové části obce s dobrou dostupností občanského vybavení a zároveň poloha nedaleko hlavního dopravního tahu, silnice I/44 propojující obec Česká Ves nejen s nedalekým městem Jeseník. Umístění řešené lokality v JV svahu zajišťuje atraktivní výhledy východním směrem na svahy Zlatohorské vrchoviny s dominantou rozhledny Zlatý chlum a zároveň i výhledy jižním směrem na masiv Hrubého Jeseníku rýsujícího se v pozadí. Orientace svahu je vhodná i z hlediska osvětlení a oslunění budoucích staveb a pozemků.

## **A.5.2 LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ**

V řešeném území se uplatní zejména technické limity, které jsou dány zákonem č. 458/2000 Sb. (energetický zákon), zákonem č. 127/2005 Sb. (Zákon o elektronických komunikacích) a zákonem č. 266/1994 Sb. (Zákon o dráhách):

### **1) Ochranné pásmo nadzemního vedení VN 22 kV**

Ochranné pásmo nadzemního vedení VN 22 kV je souvislý prostor vymezený svislými rovinami vedenými po obou stranách vedení ve vodorovné vzdálenosti měřené kolmo na vedení, která činí od krajního vodiče vedení na obě jeho strany 7 m. U zařízení postaveného do 31.12.1994 činí tato vzdálenost 10 m. V této ÚS je zakresleno OP VN 10 m od krajního vodiče, tj. 11,5 m od osy vedení.

Toto OP zasahuje na východní část řešeného území avšak výstavbu RD prakticky neovlivní.

### **2) Ochranné pásmo elektrické stanice VN 22/0,4 kV**

Ochranné pásmo elektrické stanice je vymezeno svislými rovinami vedenými ve vodorovné vzdálenosti u stožárových elektrických stanic a věžových stanic s venkovním přívodem s převodem napětí z úrovně nad 1 kV a menší než 52 kV na úroveň nízkého napětí 7 m od vnější hrany půdorysu stanice ve všech směrech. V této ÚS je zakresleno OP elektrické stanice VN dle sdělení provozovatele DS, které činí 10 m od konstrukce trafostanice.

Toto ochranné pásmo je v překryvu s OP nadzemního vedení VN a při umístování staveb se prakticky neuplatní.

### **3) Bezpečnostní pásmo VTL plynovodu DN150**

Bezpečnostním pásmem se rozumí souvislý prostor vymezený svislými rovinami vedenými ve vodorovné vzdálenosti od půdorysu plynového zařízení měřeno kolmo na jeho obrys. Bezpečnostní pásmo pro vysokotlaké plynovody a plynovodní přípojky nad DN 100 do DN 300 včetně s tlakem nad 40 barů činí 15 m a pro regulační stanice s tlakem nad 40 barů činí 20 m.

Podél jižní strany řešeného území probíhá VTL plynovod do regulační stanice plynu. Bezpečnostní pásmo se uplatňuje zejména v ploše Z35 a částečně ovlivňuje zastavitelnost pozemku nejbližší k železničnímu přejezdu. Územní studie US-Z03 reaguje na průběh bezpečnostního pásma vymezením zastavitelné plochy pro umístění RD na tomto pozemku.

Pro výše uvedená plynárenská zařízení je dle energetického zákona vymezeno ochranné pásmo, které činí u plynovodů nad 40 bar 4 m na obě strany. Toto ochranné pásmo však nezasahuje do řešeného území a v této územní studii se prakticky neuplatní.

### **4) Ochranné pásmo komunikačního vedení (SEK)**

Ochranné pásmo podzemního komunikačního vedení činí 0,5 m po stranách krajního vedení.

Řešeným územím probíhají dvě trasy sítí elektronických komunikací (SEK). Trasa vedoucí podél železniční trati v jižní části řešeného území uhýbá východním směrem, čímž významně omezuje zastavitelnost navržených pozemků č. 1 a 2.

Zároveň podél železniční trati probíhá sdělovací vedení ČD Telematika, které však výstavbu RD prakticky neovlivní.

### **5) Ochranné pásmo dráhy**

Ochranné pásmo dráhy tvoří prostor po obou stranách dráhy, jehož hranice jsou vymezeny svislou plochou vedenou u dráhy celostátní a u dráhy regionální 60 m od osy krajní koleje.

V OP pásmu dráhy - železniční trati č. 292 se nachází zhruba polovina šířky řešeného území. Umístování a povolování staveb pro bydlení je v řešeném území podmíněno ověřením, že nebudou překročeny hygienické limity hluku stanovené právními předpisy o ochraně zdraví, tj. zákonem č. 258/2000 Sb. Zákon o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů a nařízením vlády č. 272/2011 Sb. Nařízení vlády o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací. Splnění hygienických limitů hluku musí být doloženo v navazujících řízeních.

### **6) Územní limity**

Jsou dány zejména geomorfologií daného území, které je poměrně svažité směrem od železniční trati a z východní strany je zakončeno terénním zlomem pod nímž se nachází místní komunikace v ulici Haškova.

### **A.5.3 PROBLÉMY V ÚZEMÍ**

Byly pojmenovány problémy v území, na které řešení „Územní studie Česká Ves - plocha US-Z03“ následně reaguje:

#### **1) Přístup do území US-Z03 a šířka stávajících veřejných prostranství ze severní strany**

Území je přístupné ze severní i jižní strany. Přístup k řešeným plochám ze severní strany se jeví jako lepší zejména kvůli menším sklonům stávající obslužné komunikace v ulici Haškova.

Severní část území US-Z03 přiléhá ke stabilizované ploše BV(14), odkud je přístup umožněn přes stabilizovanou plochu veřejného prostranství PV. Šířka tohoto veřejného prostranství, které se nachází mimo řešené území činí cca 6 m. Platný územní plán navrhuje propojení tohoto veřejného prostranství pomocí navazující zastavitelné plochy Z52 až do plochy Z35.

Úkolem této ÚS je ověřením, že je šířka stávajícího veřejného prostranství dostatečná pro obsluhu řešeného území. Možnost zaokružování pozemní komunikace obsluhující plochy Z03 v řešeném území se jeví jako výhodná.

#### **2) Přístup do území US-Z03 a šířka stávajících veřejných prostranství z jižní strany**

Jižní část území US-Z03 přiléhá ke návrhové ploše Z35(PV), odkud je přístup umožněn stávající pozemní komunikací zajišťující přístup k zahrádkářské osadě za železniční tratí. Šířka stávajícího veřejného prostranství (pozemků ve vlastnictví obce) činí 5-7,5 m. Šířka jízdního pásu komunikace činí 2,5-3,0 m, průjezdná šířka je více než 3,5 m.

Úkolem této ÚS je ověřením, že je šířka stávajícího veřejného prostranství dostatečná pro obsluhu řešeného území z jihu. Zejména, že je možné v tomto veřejném prostranství provést rozšíření stávající pozemní komunikace v parametrech odpovídajících ostatním navrženým úsekům pozemní komunikace a zároveň zde vést potřebné inženýrské sítě.

Vzhledem ke geomorfologii řešeného území se předpokládá hlavní přístup do řešeného ze severní strany sítí stávajících pozemních komunikací. Napojení navržené komunikace na stávající síť obslužných komunikací vedoucích při jižním okraji řešeného území zlepší dopravní obsluhu a prostupnost územím. Zároveň tím bude eliminována potřeba zřizování obratiště pro vozidla IZS a komunálních služeb.

#### **3) Stávající parcelace plochy a povolená výstavba v severní části**

Řešené území je v současné době již částečně využito. Před nabytím účinnosti stávajícího územního plánu proběhla v severní části území parcelace a na pozemku p. č. 2438/18 byla povolena stavba pozemní komunikace včetně souvisejících inženýrských sítí pod názvem „Prodloužení komunikace Haškova, Česká Ves - Etapa I“ Následně byly povoleny i stavby jednotlivých rodinných domů na pozemcích p. č. 2438/17, 2438/19 a 2438/20. Stavba RD na p.č. 2438/19 je v době zpracování ÚS již ve výstavbě.

Výše uvedené řešení tak stanoví přesné místo napojení severní části území na pozemní komunikaci. Tato územní studie na tento stav navazuje. Zároveň považuje tuto část území za využitou pro bydlení v rodinných domech a jako veřejné prostranství a dále k ní v návrhu přistupuje jako ke stabilizované ploše.

#### **4) Svažitost území a vliv na budoucí výstavbu**

Mezi problémy v území lze zařadit i stávající geomorfologii řešeného území, které svojí svažitostí významně ovlivní řešení budoucí výstavby. Problémy k řešení při umísťování komunikace, inženýrských sítí a jednotlivých RD jsou patrné z řezu územím ve výkresové části. Lze konstatovat, že optimálního využití stavebních pozemků pro stavbu RD je možné dosáhnout zejména vhodným hmotovým návrhem jednotlivých staveb společně s jejich citlivým osazením do terénu. Zároveň je doporučeno svažitost území směrem od železniční trati s výhodou využít pro co nejlepší odclonění staveb od hlukové zátěže, kterou přítomnost dráhy představuje.

#### **5) Vedení SEK přes JZ okraj řešeného území – nutnost přeložky**

Průběh trasy SEK vedoucí podél železniční trati významně omezuje zastavitelnost jižní části řešeného území. Pro racionální využití navržené zastavitelné plochy bydlení Z03 je navrženo tento technický limit řešit přeložkou části trasy stávajícího vedení SEK.

#### **6) Vedení SEK v křižovatce s ul. Haškova - nutnost přeložky**

Územní studie navrhuje rozšíření stávající obslužné komunikace v ploše Z35 a úpravu dopravního napojení na ulici Haškova. V tomto úseku je navržena přeložka SEK tak, aby trasa vedla v nezpevněných plochách veřejného prostranství.

## **A.6 NÁVRH URBANISTICKÉHO ŘEŠENÍ**

(počet RD v dané lokalitě, prostorové uspořádání případně vzhled objektů s ohledem na polohu v území, stanovení charakteru a typu zástavby, stanovení dalších regulativů)

### **A.6.1 NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE ZÁSTAVBY**

V souladu se zadáním územní studie a územním plánem Česká Ves je navrženo využití území pro individuální bydlení v rodinných domech. Návrh vymezuje celkem 8 pozemků pro budoucí výstavbu samostatně stojících rodinných domů a pozemek veřejného prostranství propojující plochy PV Z35 a PV Z36 přes území ve stabilizované ploše BV(14).

Za účelem zajištění prostupnosti území a dopravní obsluhy zastavitelné plochy BV Z03 je navrženo propojení stávajících obslužných komunikací vedoucích při severním a jižním okraji řešeného území. Řešené území tak bude přístupné ze dvou směrů z ulice Haškova. Tím bude eliminována potřeba zřizování obratiště pro vozidla IZS a komunálních služeb. Současně dojde i ke zvýšení bezpečnosti provozu.

Navržená výstavba doplní okrajové území obce o dvě řady samostatně stojících rodinných domů a tím naváže na již povolenou zástavbu severní části plochy Z03 a stávající objekty v ploše BV(14). Návrhem samostatně stojících RD je sledováno rozvolnění zástavby vzhledem k charakteru krajinného prostředí a splnění podmínky ÚP pro využití plochy Z03 pro venkovské bydlení. Navrženým rozvolněním budou zároveň zachovány průhledy do krajiny, které jsou základní hodnotou řešené lokality.

## **A.6.2 ZÁSADY REGULACE ÚZEMÍ - ZÁVAZNÁ REGULACE VÝSTAVBY**

### **A.6.2.1 PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ DLE ÚZEMNÍHO PLÁNU**

Platným Územním plánem Česká Ves jsou stanoveny následující **závazné podmínky** pro využití zastavitelné plochy **BV Bydlení v rodinných domech - venkovské** (viz. kap. I.A.6 textové části ÚP):

#### **1) převažující účel využití (hlavní využití)**

- bydlení v rodinných domech

#### **2) přípustné využití**

- sociální služby, zařízení péče o děti, školská zařízení, zdravotnická zařízení, veřejná správa
- maloobchod, stravování, ubytování, nevýrobní služby, administrativa, pokud nesnižují kvalitu prostředí pro bydlení
- tělovýchovná a sportovní zařízení
- kultura a církevní účely (pokud v bodě 3 a 4 této tabulky není stanoveno jinak)

#### **3) nepřípustné využití**

- činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných platných předpisech nad přípustnou míru
- stavby a činnosti neslučitelné s hlavním využitím, zejména stavby pro velkoobchod, maloobchodní velkoplošné a velké prodejny; maloobchodní prodejny specializované střední, velké a velkoplošné, dopravní terminály a centra dopravních služeb apod.
- stavby pro výrobu a skladování (s výjimkou skladů stavebně a provozně souvisejících s přípustným využitím)
- samostatné sklady nesouvisející s přípustným využitím
- v plochách BV1 Z01, Z02, Z14 a Z15 stavby pro sociální služby, zařízení péče o děti, školská zařízení a zdravotnická zařízení
- stavby rekreačních chat
- zakládání nových zahrádkářských osad
- parkoviště a garáže pro nákladní a spec. vozidla a autobusy

#### **4) podmíněně přípustné využití**

- rozhodování v ploše Z03 je podmíněno pořízením US
- v plochách Z03, Z04, Z06, Z08 a Z09 se připouští výstavba bytů až po provedení prověření, zda v ploše nejsou překročeny povolené hranice hluku stanovené právními předpisy o ochraně zdraví
- k zajištění vhodného umístění a vymezení přiměřené velikosti a dostupnosti plochy veřejného prostranství se v zastavitelných plochách BV Z03, BV Z06, BV Z09, BV Z07, BV Z11 a BV Z12, stanovují tyto podmínky:
  - pro každou z těchto ploch (s výjimkou Z11 a Z12) bude samostatně vymezena plocha veřejného prostranství. Pro plochy Z11 a Z12 bude vymezena jedna samostatná plocha veřejného prostranství, jejíž velikost a polohu upřesní územní studie X5.
- min. plocha veřejného prostranství mimo plochy pozemních komunikací se stanovuje pro plochu:
  - BV Z03 > 1000 m<sup>2</sup>

#### **5) podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**

- charakter a struktura zástavby - otevřená zástavba z izolovaných RD
- rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků se stanovuje pro plochu BV Z03 800-1300 m<sup>2</sup> (ve výjimečných případech se připouští výměra menší jak 800 m<sup>2</sup>)
- maximální intenzita využití pozemků IVP = 0,35

### A.6.2.2 PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ OBJEKTŮ V ÚZEMÍ

Územní studie nestanovuje přesné umístění staveb na pozemcích, ale navrhuje regulační čáry, kterými vymezuje limity pro jejich umístění, vzájemné odstupy staveb od hranic pozemků a odstupy staveb mezi sebou. Vzhledem ke svažitosti území, která bude komplikovat umístování staveb, je navržena výšková regulace staveb pro dosažení optimální návaznosti obytných ploch RD přímo na zahrady. Cílem výškové regulace staveb a regulace jejich výškového osazení do terénu je **zamezit budování nepřiměřených terénních úprav a opěrných zdí**. Výšková regulace staveb je znázorněna v grafické části.

Umístění staveb na pozemcích je navrženo ve stavební čáře v minimální předepsané délce, čímž bude vytvořeno souvislé prostorové vymezení veřejného prostranství (ulice). Ve stavební čáře budou umístěny hlavní objemy staveb, orientované podélně s komunikací.

Volná plocha mezi stavební čarou a rozhraním stavebního pozemku s veřejným prostranstvím je v rozsahu grafické části určena pro výsadbu, umístění přípojek sítí technické infrastruktury, vsakovací objekty, sjezdy z komunikace, pro odstavování vozidel apod. Zároveň je v této ploše možné přiměřeně umísťovat vedlejší jednopodlažní objemy staveb až na stavební hranici určenou v grafické části.

Uliční oplocení bude umísťováno v uliční čáře na hranici stavebního pozemku s veřejným prostranstvím, které tím bude jednoznačně vymezeno.

Vzhledem k výrazné svažitosti terénu je rodinné domy na pozemcích č. 1-5 nutné výškově osadit tak, aby nejnižší podlaží (1.PP) bylo přímo přístupné z navazující komunikace a bylo téměř celé zaříznuto do terénu. Hlavní obytný prostor RD pak bude umístěn v 1.NP a může svojí úrovní plynule navazovat na terén zahrady. Terénní konfigurace tak bude s výhodou využito pro zajištění odpovídajícího denního osvětlení a oslunění. Výškové umístění staveb co nejnižší pod úrovní železniční trati je zároveň odcloní od hlukové zátěže, kterou přítomnost dráhy představuje.

Rodinné domy na pozemcích č. 6-8 je nutné výškově osadit tak, aby nebyly příliš nízko pod úrovní pozemní komunikace. Jako vhodné řešení se jeví zaříznutí RD do terénu cca o 1/2 výšky podlaží a provedení zvýšeného podkroví. Tím se bude jevit hmota objektu z ulice jako jednopodlažní a zároveň bude zajištěna dobrá přístupnost zahrady z obytného podlaží při zachování možnosti gravitačního odkanalizování celého objektu.

Přípustnou variantou výškového osazení RD na pozemcích č. 6-8 je jejich zaříznutí do terénu celou výškou suterénu se vstupem přímo do 1.NP. Toto řešení zajistí optimální přístup do zahrady bez nutnosti provádění výrazných terénních úprav, avšak za cenu nutnosti čerpání odpadních vod ze suterénu do výše položené přípojky splaškové kanalizace.

### A.6.2.3 REGULAČNÍ ČÁRY

Tato územní studie stanovuje regulaci výstavby v území s ohledem na dané limity využití území a v souladu se stavebním zákonem a jeho prováděcími vyhláškami. Stanovením regulačních čar jsou sledovány požadavky na rozvolněný charakter zástavby a jsou tak vytvářeny předpoklady pro umístování staveb s dostatečnými vzájemnými odstupy, s ohledem na jejich vhodnou orientaci vůči světovým stranám a zachování hodnotných pohledů do krajiny.

#### 1) Stavební čára uliční plná

Hranice, rozhraní mezi stavbou a předzahrádkou směrem k veřejnému prostranství. Hranici musí hlavní objem objektu rodinného domu dodržet (tj. nesmí ji překročit ani od ní ustoupit) v minimální souvislé délce 8 m.



Hlavní objem objektu rodinného domu nesmí hranici překročit v celém jejím průběhu. Před stavební čáru až na zmenšenou uliční stavební hranici mohou přiměřeně předstupovat vedlejší jednopodlažní objemy hlavní stavby RD, které nesmí svou velikostí a tvarem konkurovat hlavnímu objemu stavby. Před stavební čáru smí vystupovat balkony, arkýře, římsy, přesahy střechy a stříšky nebo jiné konstrukce přiměřeným rozsahem a tvarem. Před stavební čáru nelze umísťovat vedlejší nadzemní stavby vyjma oplocení.

### **2) Stavební hranice uliční zmenšená**

Hranice, rozhraní mezi stavbou a předzahrádkou směrem k veřejnému prostranství. Až na tuto hranici mohou přiměřeně předstupovat vedlejší jednopodlažní objemy hlavní stavby, které nesmí svou velikostí a tvarem konkurovat hlavnímu objemu stavby. Tuto hranici nesmí žádné části hlavní stavby překročit, mohou od ní však libovolně ustoupit. Pro navržené pozemky č. 1-5 platí, že tyto jednopodlažní objemy stavby hlavní mohou rozšiřovat pouze nejnižší podlaží stavby.

### **3) Stavební hranice uvnitř pozemků**

Hranice, rozhraní mezi vymezenou plochou pozemku pro umístění RD a zahradou. Tuto hranici nesmí žádné části hlavní stavby překročit, mohou od ní však libovolně ustoupit. Za touto stavební hranicí smí být umístěny vedlejší stavby, t.j. altány, kůlny, bazény, terasy apod.

### **4) Nepřekročitelná stavební hranice**

Hranice, rozhraní mezi zastavitelnou a nezastavitelnou částí pozemku. Tuto hranici nesmí hlavní ani vedlejší objekty překročit, smí od ní však libovolně ustoupit. Tato stavební hranice je mezi jednotlivými pozemky pro RD navržena tak, aby byly objekty na pozemcích umísťovány blíže k jejich severní hranici. Vzdálenost staveb od severní hranice pozemku může být 2,0 m a vzdálenost od jižní hranice může být 5,0 m. Tím budou splněny požadavky vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, na vzájemné odstupy staveb a zároveň bude zvětšena užitná plocha zahrady orientované jižním a jihozápadním směrem.

### **5) Vymezená plocha pozemku pro umístění RD**

Plocha pozemku, vymezená zmenšenou uliční stavební hranicí, stavební hranicí uvnitř pozemků a nepřekročitelnou stavební hranicí. V této ploše je možné na pozemku umístit hlavní objekt rodinného domu.

## **A.6.2.4 STANOVENÍ CHARAKTERU A TYPU ZÁSTAVBY**

### **1) Přípustné stavební typy**

Přípustné jsou pouze stavby samostatně stojících rodinných domů, s hlavní hmotou objektu výrazně obdélníkového půdorysu (poměr stran optimálně 1:2) se sedlovou střechou a využitelným podkrovím. Hlavní hmota rodinného domu může být přiměřeně doplňována o jednopodlažní vedlejší objemy stavby kryté plochou střechou. Vzhledem ke svažitosti území a orientaci ke světovým stranám je vhodné některé ploché střechy využít jako terasy.

### **2) Nepřípustné stavební typy**

Nepřípustné jsou cizorodé stavební typy: sruby a mobilní domy. Nepřípustné jsou složité půdorysné tvary a složité tvary střech. Nepřípustné jsou zejména **nepřiměřené terénní úpravy a opěrné zdi viditelné z veřejného prostoru, budované za účelem vyrovnání pozemků pro stavbu jednopodlažních RD.**

## **A.6.2.5 STANOVENÍ DALŠÍCH REGULATIVŮ**

### **1) Intenzita využití území**

Definice IVP dle Územního plánu:

IVP = intenzita využití pozemků, která vyjadřuje poměr ploch zastavěných stavbami a zpevněnými plochami k ploše celého pozemku. Uvedenou hodnotu nutno považovat za maximální a nepřekročitelnou. Důvodem pro

stanovení IVP je zamezení nadměrného obestavění ploch, které negativně ovlivňuje stávající strukturu zástavby, zhoršuje obytné prostředí a zejména významně ovlivňuje odtokové poměry v zastavěném území, apod.

Maximální zastavitelnost pozemků pro bydlení je v souladu s ÚP navržena 35%, což znamená, že jeden pozemek pro bydlení, vymezený touto územní studií, může být zastavěn hlavními stavbami, doplňkovými stavbami a zpevněnými plochami maximálně do výše uvedené hodnoty své výměry. Výpočet zastavěné plochy staveb bude odpovídat definici dle § 2 odst. 7 zákona č. 183/2006 Sb., O územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). K této ploše budou připočteny zpevněné plochy chodníků, vjezdů, teras apod.

Maximální podíl zpevněných ploch chodníků, vjezdů, teras apod. je navržen 15% z celkové výměry jednotlivého pozemku pro bydlení.

Minimální podíl ploch schopných vsakování dešťových vod ze stavebního pozemku územní studie navrhuje 65% z celkové výměry jednotlivého pozemku pro bydlení, což je zbývající výměra pozemku po odečtení maximální zastavitelnosti pozemku.

## **2) Úsek umístění sjezdů na pozemky**

Sjezdy na jednotlivé pozemky rodinných domů je přípustné řešit pouze ve vyznačeném úseku hranice veřejného prostranství tak, jak je znázorněno v grafické části. V navazujících stupních projektové dokumentace jednotlivých staveb bude řešena jejich prostorová koordinace s umístěním veřejných parkovacích míst a inženýrských sítí.

## **3) Podlažnost a výška zástavby**

Rodinné domy mohou mít maximálně:

- 1 podzemní podlaží - ve vztahu k zaříznutí do terénu jako vstupní podlaží do objektů na pozemcích č. 1-5 nebo obytné podlaží s přímým vstupem na zahradu pro objekty na pozemcích č. 6-8.
- 1 plné nadzemní podlaží.
- 1 obytné podkroví nebo půdní prostor bez obytného využití. Obytné podkroví musí zaujímat méně než 75% plochy plného podlaží (započitatelná plocha podkroví je užitná plocha se světlou výškou nad 1,3 m).

Podzemní podlaží je, dle ČSN 73 4301 Obytné budovy, takové podlaží, které má úroveň podlahy nebo její převažující části níže než 800 mm pod nejvyšší úrovní přilehlého terénu v pásmu širokém 5 m po obvodu domu.

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

Podkroví je, dle ČSN 73 4301 Obytné budovy, přístupný vnitřní prostor nad posledním nadzemním podlažím vymezený konstrukcí krovu a dalšími stavebními konstrukcemi, určený k účelovému využití.

Maximální přípustná výška zástavby je znázorněna v grafické části a jejím cílem je zejména stanovení maximální výšky zástavby vnímané z veřejného prostranství. Pro objekty je stanovena limitní úroveň osazení objektu vůči pozemní komunikaci, od které se následně určují jejich výšky.

Pro objekty na pozemcích č. 1-5 je výška zástavby stanovena následovně:

- Úroveň vstupu / nejnižšího podlaží (1.PP) pro objekty na pozemcích č. 1-5 bude maximálně 1,0 m nad úrovní hrany komunikace v ose sjezdu.
- Úroveň římsy zastřešení (okapu) hlavního dvojpodlažního objektu bude směrem do ulice maximálně 6,8 m nad úroveň nejnižšího podlaží, tzn. maximálně 7,8 m nad úrovní hrany komunikace v ose sjezdu.
- Úroveň hřebene střechy hlavního dvojpodlažního objektu bude směrem do ulice maximálně 10,8 m nad úroveň nejnižšího podlaží, tzn. maximálně 11,8 m nad úrovní hrany komunikace v ose sjezdu.
- Úroveň atiky nebo římsy zastřešení (okapu) vedlejšího jednopodlažního objemu hlavní stavby bude směrem do ulice maximálně 3,6 m nad úroveň nejnižšího podlaží, tzn. maximálně 4,6 m nad úrovní hrany komunikace v ose sjezdu. Nad tuto úroveň může přesahovat výška zábradlí v případně využití ploché střechy jako terasy. V případě šikmé střechy není stanovena její maximální výška, avšak platí, že její sklon nepřesáhne 45° a zároveň vedlejší jednopodlažní objekt hlavní stavby nesmí svou velikostí a tvarem konkurovat hlavnímu objemu stavby.
- Úroveň atiky nebo římsy zastřešení (okapu) vedlejšího jednopodlažního objemu hlavní stavby bude směrem do zahrady maximálně 3,6 m nad úroveň podlaží navazujícího na terén zahrady. Nad tuto úroveň může přesahovat výška zábradlí v případně využití ploché střechy jako terasy. V případě šikmé střechy není stanovena její maximální výška, avšak platí, že její sklon nepřesáhne 45° a zároveň vedlejší jednopodlažní objekt hlavní stavby nesmí svou velikostí a tvarem konkurovat hlavnímu objemu stavby.
- Úroveň římsy zastřešení (okapu) vikýře bude směrem do zahrady maximálně 6,0 m nad úroveň podlaží navazujícího na terén zahrady.

Pro objekty na pozemcích č. 6-8 je výška zástavby stanovena následovně:

- Úroveň vstupu / vstupního podlaží pro objekty na pozemcích č. 6-8 bude 0,0 m až 1,0 m pod úrovní hrany komunikace v ose sjezdu.
- Úroveň římsy zastřešení (okapu) hlavního dvojpodlažního objektu bude směrem do ulice maximálně 5,0 m nad úrovní vstupu / vstupního podlaží, tzn. maximálně 5,0 m nad úrovní hrany komunikace v ose sjezdu.
- Úroveň hřebene střechy hlavního dvojpodlažního objektu bude směrem do ulice maximálně 9,0 m nad úrovní vstupu / vstupního podlaží, tzn. maximálně 9,0 m nad úrovní hrany komunikace v ose sjezdu.
- Úroveň atiky nebo římsy zastřešení (okapu) vedlejšího jednopodlažního objemu hlavní stavby bude směrem do ulice maximálně 3,6 m nad úroveň vstupu / vstupního podlaží, tzn. maximálně 3,6 m nad úrovní hrany komunikace v ose sjezdu. Nad tuto úroveň může přesahovat výška zábradlí v případně využití ploché střechy jako terasy. V případě šikmé střechy není stanovena její maximální výška, avšak platí, že její sklon nepřesáhne 45° a zároveň vedlejší jednopodlažní objekt hlavní stavby nesmí svou velikostí a tvarem konkurovat hlavnímu objemu stavby.
- Úroveň atiky nebo římsy zastřešení (okapu) vedlejšího jednopodlažního objemu hlavní stavby bude směrem do zahrady maximálně 3,6 m nad úroveň podlaží navazujícího na terén zahrady. Nad tuto úroveň může přesahovat výška zábradlí v případně využití ploché střechy jako terasy. V případě šikmé střechy není stanovena její maximální výška, avšak platí, že její sklon nepřesáhne 45° a zároveň vedlejší jednopodlažní objekt hlavní stavby nesmí svou velikostí a tvarem konkurovat hlavnímu objemu stavby.
- Úroveň římsy zastřešení (okapu) vikýře bude směrem do zahrady maximálně 9,0 m nad úroveň podlaží navazujícího na terén zahrady.

#### **4) Tvary střech a jejich orientace**

Zastřešení hlavních uličních objemů RD bude tradičními souměrnými sedlovými střechami jednoduchých tvarů s hřebeny orientovanými souběžně s osou veřejného prostranství tak, jak je znázorněno v grafické části,

bez tvarových extravagancí, se sklonem střešních rovin 35° - 45°, bez valeb a polovaleb. Přípustné je provedení vikýřů orientovaných pouze směrem do zahrady, krytých pultovou stříškou s maximálním sklonem 15°.

Zastřešení vedlejších objemů hlavních staveb a zastřešení vedlejších staveb je kromě výše uvedeného možné i plochou střechou či pultovou střechou. Doporučená je plochá vegetační střecha (intenzivní nebo extenzivní).

### **5) Materiálové řešení**

Tato územní studie nestanoví závazné materiálové provedení jednotlivých staveb, avšak vylučuje výrazné extravagantní barevné provedení fasád a lesklé provedení střešní krytiny (tj. glazované tašky, lesklé plechové krytiny apod.)

Doporučené jsou přírodní materiály, dřevěné obklady fasád kombinované s přírodním kamenem použitým např. na podezdívky, sokly apod. Jako krytinu šikmých střech je doporučeno použít břidlicovou krytinu, střešní keramické či betonové tašky tmavě šedých odstínů v matné povrchové úpravě, případně falcovanou plechovou krytinu nebo jinou plechovou krytinu v obdobné barevnosti. Zpevněné plochy na pozemcích RD je pak vhodné provádět z přírodní kamenné dlažby v kombinaci s dřevěnými terasami.

### **6) Oplocení**

Výška plotů na hranici soukromého pozemku s veřejným prostranstvím a dále mezi soukromými pozemky do vzdálenosti 6,0 m od veřejného prostranství bude nejvýše 1,8 m od upraveného terénu veřejného prostranství. Provedení plotů musí být částečně transparentní. Oplocení ze strany veřejného prostranství je možné umístit na opěrnou zídku maximální výšky 0,9 m nebo podezdívku maximální výšky 0,6 m s tím, že musí být zachována horní hrana oplocení nejvýše 1,8 m od upraveného terénu veřejného prostranství. Nepřípustné jsou výplně z betonových prefabrikátů.

## **A.6.3 PARCELACE**

Parcelace území je navržena nově, protože stávající parcelní členění neumožňuje účelné využití území pro stanovený způsob využití.

Je navržena následující parcelace území:

- Pozemky č. 1-8 pro stavbu celkem 8 rodinných domů.
- Pozemek č. 9 pro veřejné prostranství zahrnující ulici s komunikací, inženýrskými sítěmi, prostor pro Parkování vozidel, veřejnou zeleň, apod.
- Pozemek č. 10 pro rozšíření stávajícího veřejného prostranství na pozemku p.č. 2438/18, k.ú. Česká Ves, na úkor pozemku p.č. 2438/17, k.ú. Česká Ves. Účelem je plynulé napojení hranice veřejného prostranství a vytvoření prostoru pro napojení veřejného osvětlení podél západní strany komunikace. Tato úprava parcelace není podmínkou pro využití území, sousedící pozemky jsou již napojeny na pozemní komunikaci a napojení veřejného osvětlení je možné realizovat i podél východní strany komunikace.
- Pozemek č. 11 pro zvětšení zastavěného stavebního pozemku rodinného domu na p.č. 2438/19, k.ú. Česká Ves. Jedná se o pás pozemku podél jeho jižní hranice, který může být oddělen výlučně za výše uvedeným účelem.

Výměry navržených pozemků jsou uvedeny v grafické části. Tato územní studie je podkladem pro dělení pozemků, které bude provedeno na základě geometrického plánu zpracovaného autorizovaným geodetem.

Výměra navržených pozemků pro rodinné domy odpovídá podmínce platného územního plánu na velikost vymezených stavebních pozemků o výměře 800-1300 m<sup>2</sup>. Pozemky není přípustné dále dělit nebo scelovat, aby nedošlo ke změně charakteru zástavby v území. Na jednom pozemku (ozn. č. 1-8), navrženém touto územní studií, určeném pro bydlení, může stát maximálně jeden rodinný dům.

## **A.7 NAPOJENÍ DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY**

### **A.7.1 DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ**

Jedním z hlavních úkolů této studie je prověření, že budou zajištěny potřebné parametry komunikační sítě pro dopravní obsluhu území a budou vytvořeny potřebné podmínky i pro případný zásah požárních či sanitních vozidel.

V době zpracování územní studie je řešené území ze severní strany dopravně napojeno již povolenou stavbou obousměrné jednopruhové pozemní komunikace včetně souvisejících inženýrských sítí pod názvem „Prodloužení komunikace Haškova, Česká Ves - Etapa I“. Navržená komunikace navazuje na první etapu výstavby a respektuje její šířkové uspořádání, tj. volnou šířku 4,50 m z toho je zpevnění v šířce 3,50 m a nezpevněné krajnice na obou stranách v šířce 0,50 m.

Z jižní strany je přístup do území US-Z03 možný ze stávající pozemní komunikace zajišťující přístup k zahrádkářské osadě za železniční tratí. Šířka jízdního pásu činí 2,5-3,0 m, průjezdná šířka je více než 3,5 m. Z důvodu zlepšení parametrů komunikační sítě pro dopravní obsluhu řešeného území z jihu je navržena přestavba úseku této komunikace od křižovatky s ulicí Haškova po napojení plochy Z03. Svými parametry bude odpovídat ostatním navrženým úsekům a bude respektovat jejich šířkové uspořádání. Podrobné řešení bude předmětem navazující projektové dokumentace. Rozšíření tohoto úseku není podmínkou pro rozhodování v řešeném území, avšak vzhledem k technickému stavu a parametrům stávající komunikace, je jeho provedení výrazně doporučeno.

Vzhledem ke geomorfologii řešeného území se předpokládá hlavní přístup do řešeného ze severní strany sítí stávajících pozemních komunikací. Napojení navržené komunikace na stávající síť obslužných komunikací vedoucích při jižním okraji řešeného území zlepšit dopravní obsluhu a prostupnost územím. Zároveň tím bude eliminována potřeba zřízení obratiště pro vozidla IZS a komunálních služeb.

Sjezdy na pozemky:

Vjezdy na jednotlivé pozemky rodinných domů je přípustné řešit pouze ve vyznačeném úseku hranice veřejného prostranství tak, jak je znázorněno v grafické části. Umístění vjezdů bude koordinováno v následujících stupních projektové dokumentace s vedením inženýrských sítí, jejich přípojek a s projekty jednotlivých RD při jejich povolování.

Doprava v klidu:

Každý objekt RD bude řešit odstavňá stání automobilů na vlastním pozemku ve vymezené ploše před objektem dle grafické části nebo ve vestavěné garáži.

Pro umístění veřejných parkovacích stání je vymezena plocha veřejného prostranství podél západního okraje navržené komunikace. V ní budou umístěna podélná parkovací stání v koordinaci s vjezdy na jednotlivé pozemky RD a vedením inženýrských sítí.

Požadavky dopravy v klidu budou vyhodnoceny v navazující projektové dokumentaci pro celkový počet navrhovaných RD a budou řešeny dle ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací.

## **A.7.2 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA**

Navržená technická infrastruktura bude sloužit pouze pro připojení nově vymezených pozemků pro rodinné domy. Povolené nebo realizované objekty v severní části území mají připojení na inženýrské sítě a likvidaci srážkových vod již vyřešeny. Podrobné řešení technické infrastruktury bude upřesněno v navazující dokumentaci jednotlivých staveb.

### **A.7.2.1 ODKANALIZOVÁNÍ ÚZEMÍ A ODVODNĚNÍ**

Lokalita bude odkanalizována gravitačně, pouze splaškovou kanalizací vedenou ve veřejném prostranství. Odvádění splaškových vod je navrženo na stávající ČOV. Trasa navržené stoky je vedena zhruba od místa napojení na první etapu komunikace v severní části řešeného území, dále pak jižním směrem až po napojení do stokové sítě v křižovatce s ulicí Haškova jihovýchodně od řešeného území.

Vzhledem k umístování objektů RD na navržených pozemcích č. 6-8 ve svahu, s využitelným suterénem pod úrovní komunikace, musí být kanalizační stoka v tomto úseku uložena alespoň 3,0-3,5 m pod upraveným terénem.

Pro každý pozemek bude zřízena samostatná přípojka splaškové kanalizace. Poloha přípojek zakreslená v této územní studii není závazná a lze je s ohledem na technické limity a budoucí výstavbu umístit v celé uliční šířce každého pozemku.

Odvádění srážkové vody z komunikace a veřejných zpevněných ploch bude zajištěno vybudováním podélné drenáže (trativodu) zaústěné do vsakovacích galerií po obou stranách vozovky. Proveditelnost tohoto řešení byla prověřena souběžně zpracovanou projektovou dokumentací pozemní komunikace a to na základě nálevné vsakovací zkoušky.

Dešťové vody z pozemků rodinných domů budou likvidovány výhradně zasakováním přímo na těchto pozemcích a nebudou vypouštěny do kanalizační stoky.

### **A.7.2.2 ZÁSOBOVÁNÍ VODOU**

Lokalita bude napojena na vodovodní řad obce prodloužením veřejného vodovodu. Místo připojení je v křižovatce s ulicí Haškova jihovýchodně od řešeného území. Trasa bude vedena v souběhu s navrženou stokou splaškové kanalizace a bude ukončena hydrantem, který bude využíván pro odběr požární vody. Technické parametry zdroje požární vody budou navrženy v navazující projektové dokumentaci v souladu s vyhláškou č. 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb, ve znění pozdějších předpisů a dle ČSN 73 0873, požární bezpečnost staveb – zásobování požární vodou.

Pro každý pozemek bude zřízena samostatná přípojka vodovodu. Poloha přípojek zakreslená v této územní studii není závazná a lze je s ohledem na technické limity a budoucí výstavbu umístit v celé uliční šířce každého pozemku.

### **A.7.2.3 ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM**

Návrh dle požadavku zadavatele neuvažuje s plynifikací řešené lokality.

#### **A.7.2.4 ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRINOU - SÍŤ NN**

Lokalita bude napojena na distribuční soustavu NN. Stávající rozvod NN, který byl vybudován v rámci výstavby I. etapy prodloužení ulice Haškova, bude propojen zaokružováním DS NN do stávající trafostanice v ul. Haškova.

Rozšíření DS NN je navrženo od přípojkové skříně pro pozemek p.č. 2438/19 v k.ú. Česká Ves. Odtud rozvod přejde pod komunikací a dále bude veden v nezpevněné ploše veřejného prostranství podél západní strany navržené komunikace. Z důvodu malé šířky nezpevněného pásu podél východní strany komunikace a souběžného vedení trativodu je připojení pozemků č. 6-8 navrženo jednotlivými přechody pod komunikací vedoucími k přípojovacím místům. Od pozemku č. 1 bude rozvod NN veden v zeleném pásu podél jižní strany stávající rozšiřované komunikace k regulační stanici plynu, odkud bude veden do stávající trafostanice podél východní strany řešeného území.

V rámci rozšíření stávající komunikace napojující území z jihu na ulici Haškova bude dotčeno vedení DS NN připojující regulační stanici plynu. Tuto část vedení v délce cca 30 m bude nutno přeložit. Regulační stanice bude nově připojena v rámci navrženého zaokružování vedení DS NN do trafostanice.

Celková kapacita rozvoje území zahrnuje 8 rodinných domů s předpokládanou hodnotou hlavního jističe před elektroměrem 3 x 32A, char. B.

#### **A.7.2.5 VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ**

V souladu s požadavkem zadavatele bude nově budovaná komunikace vybavena veřejným osvětlením. Pro nasvětlení uvedené komunikace se předpokládá instalace 6 ks stožárů venkovního osvětlení s LED svítidly. Připojení bude na stávající rozvody VO vybudované v první etapě výstavby v severní části řešeného území. Veřejné osvětlení bude provedeno ve standardu obce Česká Ves, která zajišťuje údržbu a provoz veřejného osvětlení obce.

#### **A.7.2.6 SÍŤ ELEKTRONICKÝCH KOMUNIKACÍ (SEK)**

##### **1) Přeložka SEK č. 1**

Průběh trasy SEK vedoucí podél železniční trati významně omezuje zastavitelnost navržených pozemků č. 1 a č. 2. Pro racionální využití navržené zastavitelné plochy bydlení Z03 je navrženo tento technický limit řešit přeložkou části trasy stávajícího vedení SEK v délce cca 80 m. Trasa bude vedena ve veřejném prostranství podél stávající komunikace směrem k železničnímu přejezdu, odkud bude vedena souběžně s železniční tratí až po místo napojení na stávající trasu. Přeložka je navržena v minimální nutné délce a částečně povede přes zahrady rodinných domů tak jako ve zbývajících úsecích vedení na území obce. Pro každý navržený stavební pozemek je vymezena plocha pro umístění rodinného domu s ohledem na průběh vedení SEK tak, aby nebylo stavbou dotčeno.

**Provedení této přeložky je podmínkou pro následné rozhodování v území na pozemcích č. 1 a č. 2, proto je doporučeno jí zajistit ještě před prodejem těchto pozemků budoucím stavebníkům.**

##### **2) Přeložka SEK č. 2**

Tato přeložka bude vyvolána potřebou zlepšení parametrů komunikace pro dopravní obsluhu řešeného území z jižní strany (v ploše Z35), kde je navržena přestavba úseku komunikace od křižovatky s ulicí Haškova po napojení plochy Z03.

Trasa SEK bude přeložena v délce cca 42 m v úseku od křižovatky stávající komunikace k zahrádkářské osadě s komunikací v ul. Haškova po vjezd na pozemek p.č. 2439/3, k.ú. Česká Ves. Trasa bude vedena v nezpevněném pásu podél rozšířené pozemní komunikace.

### **3) Připojení lokality na SEK**

Místem připojení lokality na síť elektronických komunikací bude křižovatka stávající komunikace vedoucí k zahrádkářské osadě s komunikací v ul. Haškova. Odtud bude vedena zemní kabelová trasa podél jižní strany komunikace v ploše Z35 a následně podél západní strany navržené komunikace v ploše Z03. Trasa bude vedena ve veřejném prostranství v nezpevněném pásu podél komunikace.

#### **A.7.2.7 KOORDINACE INŽENÝRSKÝCH SÍTÍ V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ**

V rámci této územní studie byla provedena základní koordinace uložení všech potřebných inženýrských sítí v souladu s technickou normou ČSN 736005 v platném znění. Proveditelnost navrženého řešení je doložena detailním zákresem inženýrských sítí v řezu územím. Podrobné řešení inženýrských sítí je předmětem navazující projektové dokumentace.

#### **A.8 VYMEZENÍ VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ**

Územní studie v ploše ÚS-Z03 vymezuje veřejné prostranství pro vybudování obslužné komunikace a sítí veřejné technické infrastruktury. Komunikace bude zpřístupňovat navržené pozemky pro stavbu rodinných domů a bude napojena do systému dopravní obsluhy obce.

Ve vazbě na stávající veřejná prostranství a již povolenou stavbu pozemní komunikace včetně souvisejících inženýrských sítí pod názvem „Prodloužení komunikace Haškova, Česká Ves - Etapa I“ tato územní studie zpřesňuje vymezení veřejného prostranství PV Z52 tak, aby jeho poloha odpovídala skutečnému stavu a geomorfologii území. Tím není nijak dotčena základní koncepce řešení území definovaná v platném územním plánu a návrh je tedy s územním plánem v souladu.

V uliční čáře bude umístěno oplocení pozemků. Uliční profil tvoří obousměrná jednopruhá komunikace s volnou šířkou 4,50 m, z toho je zpevnění v šířce 3,50 m a nezpevněné krajnice na obou stranách v šířce 0,50 m, zelené pásy po jejich stranách a zálivy pro odstavení automobilů. Součástí veřejného prostranství budou vjezdy na jednotlivé pozemky. V zelených pásích po stranách komunikace bude řešeno její odvodnění a vedeny veškeré inženýrské sítě.

Vyhláška 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, stanovuje způsob vymezení veřejného prostranství takto:

- §7, odst. (1) - Plochy veřejných prostranství se obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, rozsah a dostupnost pozemků veřejných prostranství a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich významem a účelem.
- §7, odst. (2) - Plochy veřejných prostranství zahrnují zpravidla stávající a navrhované pozemky jednotlivých druhů veřejných prostranství a další pozemky související dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení, slučitelné s účelem veřejných prostranství. Pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m<sup>2</sup>. Do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.
- §22, odst. (2) - Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, je 8 m. Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 6,5 m.



Celková výměra řešené plochy ÚS-Z03 je 1,63 ha. Navržená **zastavitelná plocha bydlení v ploše Z03 je 1,47 ha**. Vzhledem k umístění řešené lokality v docházkové vzdálenosti od ploch občanského vybavení (škola, sportoviště, dětské hřiště) a velikosti navržené zastavitelné plochy bydlení menší než 2 hektary, je neúčelné zřizování dalšího veřejného prostranství v ploše Z03 mimo plochy navrženého veřejného prostranství, jehož součástí je navržená komunikace. Lokalita zároveň bezprostředně navazuje na okolní přírodu, proto není nutné ani účelné zřizování dalších veřejných prostranství.

Uliční profil mezi parcelami rodinných domů je navržen v šířce veřejného prostranství 8,5 m, což je v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území.

Navržená veřejná prostranství svými parametry odpovídají požadavkům platné legislativy a zejména významu řešeného území v okrajové části obce.

Územní studií bylo zároveň prověřeno, že stávající veřejné prostranství v ploše Z35 svojí šířkou postačuje pro umístění dostatečně kapacitní pozemní komunikace a inženýrských sítí - viz. grafická část. Zároveň lze konstatovat, že šířka stávajícího veřejného prostranství napojující lokalitu ze severu je z dostatečná pro umístění pozemní komunikace a vedení inženýrských sítí, což je prokázáno povolenou stavbou obousměrné jednopruhové pozemní komunikace včetně souvisejících inženýrských sítí pod názvem „Prodloužení komunikace Haškova, Česká Ves - Etapa I“.

## A.9 KAPACITY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Celková plocha řešeného území	1,72 ha
Zastavitelná plocha bydlení v ploše Z03	1,47 ha
Výměra veřejného prostranství v ploše Z03	1456 m <sup>2</sup>
Výměra veřejného prostranství v ploše Z35	1044 m <sup>2</sup>
Celková výměra veřejného prostranství řešeném území	2500 m <sup>2</sup>
Počet stávajících (využitých) pozemků pro výstavbu RD	5
Počet navržených pozemků pro výstavbu RD	8
Celkový počet pozemků pro výstavbu RD v ploše Z03	13
Celkový předpokládaný počet osob	52

## A.10 VLASTNICKÉ POMĚRY V ÚZEMÍ

Ačkoliv vlastnická struktura v řešeném území zahrnuje větší množství subjektů, tak jsou klíčové pozemky pro vymezení veřejného prostranství ve vlastnictví obce. Soukromé subjekty pak vlastní zejména již využitá pozemky v severní části plochy ÚS-Z03.

Výčet všech pozemků v plochách Z03 a Z52:

k.ú.	parc. číslo	druh pozemku	výměra [m <sup>2</sup> ]	vlastnické právo
Česká Ves	2438/2	trvalý travní porost	1416	Bár Vilém Ing., Haškova 561, 79081 Česká Ves
Česká Ves	2438/7	trvalý travní porost	1499	Peštuka Pavel, Černovice č. ev. 69, 61800 Brno
Česká Ves	2438/17	trvalý travní porost	2025	Neuwirth Petr Ing., Seifertova 1094/4, 79001 Jeseník Neuwirthová Veronika, U Zahradnictví 130, 79081 Česká Ves

Česká Ves	2438/18	trvalý travní porost	254	Jakeš Miroslav, Nerudova 480, 79376 Zlaté Hory Neuwirth Petr Ing., Seifertova 1094/4, 79001 Jeseník Neuwirthová Veronika, U Zahradnictví 130, 79081 Česká Ves Pavlátka Martin, Sládkova 355/2, Bukovice, 79001 Jeseník Totová Iveta, Holanova 421, 79081 Česká Ves
Česká Ves	2438/19	trvalý travní porost	744	Pavlátka Martin, Sládkova 355/2, Bukovice, 79001 Jeseník
Česká Ves	2438/20	trvalý travní porost	744	Jakeš Miroslav, Nerudova 480, 79376 Zlaté Hory Totová Iveta, Holanova 421, 79081 Česká Ves
Česká Ves	2439/1	trvalý travní porost	9644	Obec Česká Ves, Jánského 341, 79081 Česká Ves
<b>Celkem</b>			16326	

## Výčet dotčených pozemků v ploše Z35:

k.ú.	parc. číslo	druh pozemku	výměra [m2]	vlastnické právo
Česká Ves	2605/1	ostatní plocha	3457	Obec Česká Ves, Jánského 341, 79081 Česká Ves
Česká Ves	2458/2	ostatní plocha	111	Gonsior Jaroslav, Masarykovo nám. 167/1, 79001 Jeseník

Při zpracování této územní studie vyšlo najevo, že oproti zadání budou dotčeny následující pozemky úpravou dopravního připojení stávající komunikace v ploše Z35:

k.ú.	parc. číslo	druh pozemku	výměra [m2]	vlastnické právo
Česká Ves	1749/10	ostatní plocha	1812	Obec Česká Ves, Jánského 341, 79081 Česká Ves
Česká Ves	2429/5	ostatní plocha	112	Obec Česká Ves, Jánského 341, 79081 Česká Ves

V Jeseníku, únor 2023

Ing. arch. Aleš Buchtík