

# "Z1"

TEXTOVÁ ČÁST



ÚZ. STUDIE PRO ZASTAV. PLOCHU "Z1"

**07/2015**

**DO OBCE PULEČNÝ**

ZHOTOVITEL:  
**ING. ARCH. FILIP HAVLIŠ**  
**ING. ARCH. ONDŘEJ NOVOSAD**

ZADAVATEL:  
**OBEC PULEČNÝ: 773328**  
**ZAKÁZKA Č. I 07/2011**

*aut. razítko*

## 1. ÚVOD

### 1.1 Identifikační údaje zadavatele

#### Obec Pulečný

Pulečný 26, 468 02 Rychnov u Jablonce nad Nisou

Zastoupené: Janou Mališovou – starostkou obce  
IČO: 00 832 332  
Tel.: +420 483 388 296  
E-mail: info@pulecny.cz

### 1.2 Identifikační údaje zpracovatele

#### Ing. arch. Filip Havliš - autorizovaný architekt

Adresa: Jeremenkova 88, 140 00 Praha 4  
ČKA: 4294

#### Ing. arch. Ondřej Novosad - architekt

Adresa: Dělnická 27, 779 00 Olomouc  
IČO: 718 346 64  
Tel.: +420 737 429 621  
E-mail: [novosadondra@seznam.cz](mailto:novosadondra@seznam.cz)

Stupeň dokumentace dle zákona č. 183/2006 Sb.: „Územní studie“  
Datum zpracování: červenec 2015

## 2. ZADÁNÍ A VÝCHOZÍ PODKLADY

### 2.1 Zadání územní studie pro zastavitelnou plochu „Z1“

*(Územní studie dle stavebního zákona č. 183/2006 Sb. navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů, případně úprav nebo rozvoj některých funkčních systémů v území, například veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat využití a uspořádání území nebo jejich vybraných částí.)*

Zpracování územní studie je vyžadováno územním plánem (ÚP) Pulečný: „Územní studie prověří možnosti organizace a prostorového uspořádání území:

- dopravní napojení lokality na stávající komunikační síť
- dopravní uspořádání uvnitř lokality
- stanoví prostorové regulativy
  - prostory pro umístění objektů
  - koeficient zastavění
  - koeficient zeleně
  - limity pro hmotové řešení objektů
- plochy veřejných prostranství včetně vymezení ploch veřejné zeleně, ploch vhodných pro umístění zařízení pro denní rekreaci obyvatel: např. dětská hřiště, plochy pro krátkodobé skladování domovního odpadu ( prostor pro kontejnery na separovaný odpad)
- urbanistické souvislosti v kontaktním území

Výňatek z ÚP:

*„Nové lokality pro bydlení jsou vymežovány výhradně pro stavby individuálního bydlení v rodinných domech. Zásadou je architektonické řešení příbuzného charakteru výstavby vždy pro ucelenou*

lokalitu.

V nově budovaných lokalitách bydlení v dolní, severozápadní části obce se jedná o bydlení příměstského charakteru (převažující charakter zástavby 1NP + podkroví, střechy sedlové, sedlové s polovalbou případně mansardové, výjimečně 2NP). Převážně původní zástavba v horní, jihovýchodní části obce je formou bydlení venkovského charakteru (1NP + podkroví, tvary střech sedlové, případně s polovalbou, se sklonem 40°-50°.

Stavby pro bydlení v horní, jihovýchodní části obce ve vazbě na původní rozptýlenou zástavbu budou dodržovat venkovský charakter (1NP + podkroví, obdélníkového půdorysu, střechy sedlové, sedlové s polovalbou). Směr hřebene střechy, materiály, barevnost budou vycházet z poměrů v lokalitě.

Hmotové a architektonické řešení objektů (pro bydlení) realizovaných v řešeném území (nové nebo rekonstruované) bude navrhováno tak, aby svým charakterem, výrazem a objemovým a materiálovým řešením nenarušily krajinný ráz; respektovány budou hlavní charakteristiky objektů typické pro řešené území (nepřípustná je výstavba srubů).“

**Územní studie pro zastavitelnou plochu „Z1“ si klade za cíl definovat plochy vhodné k zastavění a jejich napojení na dopravu a sítě technické infrastruktury.**

Dopravní napojení bude řešeno v souladu s potřebou výstavby a s ohledem na normové hodnoty pro místní komunikace. Pořizovatel požaduje, aby v rámci územní studie bylo navrženo minimum nových místních komunikací.

**Pro vytvoření územní studie pro zastavitelnou plochu „Z1“ zadal pořizovatel tyto požadavky:**

Územní studie bude řešit rozparcelování zastavitelné plochy „Z1“, informativní umístění staveb a jejich návaznost na dopravní a technickou infrastrukturu s dodržením regulativů pro jejich výstavbu.

Pro zastavitelnou plochu „Z1“: stavební parcely o ploše cca 1200 m<sup>2</sup> (min. 1000 m<sup>2</sup>), počet rodinných domů 25-35.

## 2.2 Výchozí podklady

Obec Pulečny spadá v rámci územně plánovací činnosti do správního obvodu oddělení územního plánování Městského úřadu Jablonec nad Nisou.

Na žádost obce pořídilo oddělení územního plánování Městského úřadu Jablonec nad Nisou nový Územní plán Pulečny. Zastupitelstvo obce Pulečny vydalo nový územní plán usnesením č.12/155/2011 na svém 12. zasedání ZO dne 21. 11. 2011. Územní plán Pulečny nabývá právní moci dne 16. 12. 2011.

Výchozími podklady jsou:

- výše specifikovaný územní plán (ÚP) Pulečny
- návštěva území a pořízení fotodokumentace
- průběžné konzultace s pořizovatelem
- podklady pro zpracování územní studie pro zastavitelnou plochu „Z1“ od jednotlivých vlastníků dotčených parcel
- výřez z územního plánu (ÚP): grafická a textová část
- digitální mapa (zdroj: Obec Pulečny)

## 2.3 Vymezení území a širší vztahy

Území pro které je pořizována územní studie se nachází v obci Pulečny (773328) v k.ú. Pulečny (744328).

Území vymezené lokalitou „Z1“ se nachází v ochranném pásmu CHOPAV Severočeská pánev. Ochranná pásma inženýrských sítí jsou popsána v odst. 3.5 Napojení na sítě technické infrastruktury.

Přesné vymezení zastavitelných území:

Označení dle ÚP:	<b>zastavitelné území „Z1“</b>
Funkční využití území:	plochy bydlení v rodinných domech - příměstské (BI)
Stávající využití území:	zemědělská půda
Lokální podmínky:	izolované rodinné domy, 1NP + využití podkroví, střecha sedlová, polovalbová ( popř. mansardová nebo valbová)
Koeficient zastavění:	max. 0,2

## 2.4 Požadavky vyplývající z územního plánu

Základním požadavkem vyplývajícím z ÚP je respektování funkčního využití jednotlivých ploch. Regulativy stanovují hlavní, přípustné a nepřípustné využití a dále zásady prostorového uspořádání.

**Území vymezené zastavitelným územím „Z1“ je možné využít pro funkci bydlení v rodinných domech – příměstské (BI).**

Hlavním využitím území je bydlení.

Podmínkami využití jsou:

- přípustné využití:

- . rodinné domy včetně doplňkových drobných staveb, se zahradami okrasnými a užitkovými, s podnikatelskými aktivitami bez negativních vlivů na životní a obytné prostředí
- . stavby a zařízení pro maloobchod a služby do 100 m<sup>2</sup> prodejní plochy bez negativních vlivů na životní a obytné prostředí sídla
- . stavby a zařízení pro služby a veřejné stravování
- . stavby a zařízení přechodného ubytování – penziony
- . plochy veřejné, vnitrosídlní a izolační zeleně
- . dětská hřiště, odpočinkové plochy
- . obslužné a účelové komunikace, pěší cesty a chodníky
- . plochy pro odstavování a parkování vozidel sloužící obsluze území
- . stavby a zařízení technické infrastruktury
- . přístřešky pro krátkodobé shromažďování domovního odpadu
- . stávající vodní toky a malé vodní plochy

- nepřípustné využití:

- . vícepodlažní obytné domy
- . stavby pro výrobu a podnikatelské aktivity s negativními vlivy na životní a obytné prostředí
- . stavby a plochy pro smíšenou výrobu a pro intenzivní zemědělskou výrobu
- . stavby a plochy pro výrobní služby a zemědělskou výrobu s negativními vlivy na životní a obytné prostředí
- . stavby a plochy pro skladování, ukládání a odstraňování odpadů
- . stavby pro skladování a manipulaci s materiály a výrobky, stavby pro velkoobchod
- . vícepodlažní a hromadné garáže a garáže pro nákladní vozidla
- . stavby občanského vybavení komerčního typu hyper a supermarketů
- . veškeré stavby, zařízení a činnosti, které snižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení a nejsou slučitelné s bydlením
- . veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí ( zejména škodlivé exhalace, hluk, teplo, otřesy, vibrace, prach, zápach, znečišťování vod a pozemních komunikací a zastínění budov) překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech

- zásady prostorového uspořádání:

- . struktura a způsob nové zástavby i stavebních úprav ve stabilizovaných lokalitách

bude vycházet z charakteru lokality; při dostavbě stavebních mezer bude respektována uliční čára  
. hmotové a architektonické řešení objektů bude navrhováno tak, aby svým charakterem, výrazem a objemovým řešením nenarušily krajinný ráz; respektovány budou hlavní charakteristiky objektů typické pro řešené území; objekty budou řešeny o 1NP s využitým podkrovím

### 3. URBANISTICKÁ KONCEPCE

#### 3.1 Popis stávajícího stavu

Území vymezené pro zpracování územní studie se skládá z lokality územním plánem označenou jako „Z1“.

Lokalita „Z1“ se nachází v severozápadní části obce a má celkem pět vlastníků (čtyři soukromé a Obec Pulečný). Do lokality je navržen jeden hlavní vjezd dle ÚP, aby se zabránilo průjezdnosti. Ostatní přístupy jsou nouzové průjezdy a pěší komunikace.

#### 3.2 Autorská zpráva

Hlavní myšlenkou charakterizující návrh rozparcelování území v lokalitě je snaha o zachování uvolněného krajinného rázu obce Pulečný a o co nejmenší „panoramatický“ zásah do kompozice stávající zástavby.

**Konceptem územní studie „Z1“ je vytvoření nepravidelných shluků objektů podél nově navrhovaných místních komunikací. Důraz je kladen na nepravidelnost rozmístění hlavních a doplňkových objektů. Tyto objekty budou zpřístupněny pomocí navržených obslužných komunikací - větví „A a B“ fungujících jako ulice.**

Tvarové řešení budoucích objektů by mělo plně ctít místní tradiční hodnoty a kvality domů. Materiálové a barevné řešení by mělo vycházet z místních zdrojů ( použití dřeva, kamene apod.). Návrhy budoucích objektů je vhodné konzultovat na stavebním úřadě, nebo se zpracovateli územní studie.

( Z ÚP vyplývá požadavek na nižší zástavbu o 1.NP s podkrovím. Domy o obdélníkovém půdorysu by měly být zastřešeny sedlovou, sedlovou s polovalbou případně mansardovou střechou o sklonu 40-50°. Celkový charakter zástavby by měl být venkovský.)

Zatravnění pozemků a výsadba zeleně jsou doporučeny původními místními travinami a dřevinami. Vhodné je vysazovat ovocné dřeviny ve formě vysokokmenu do pravidelného rastru ( ovocný sad), účelové pěstování ovoce a zeleniny apod. Je krajně nevhodné vysazovat živé ploty podél hranice pozemků.

Navržené plochy zeleně se dělí na čtyři druhy:

- soukromá na pozemcích regulovaná koeficientem zeleně
- izolační navržená ÚP na místech, kde je třeba udělat bariéru pohledovou, pachovou nebo hlukovou
- výsadba aleje nebo nízké zeleňe v rámci uličního prostoru do ostrůvků nebo u krajnice komunikace
- ozelenění veřejných prostranství v lokalitách, kde je možné umístit hřiště a jiné vybavení

Terénní úpravy je třeba řešit velmi citlivě. Území lokality je svažité a tato charakteristika je pro krajinný ráz zásadní. Proto je vhodné neprovádět hrubé terénní úpravy a omezit je pouze na přirozené zasazení objektu do terénu a vytvoření vjezdu na pozemek. Je krajně nevhodné vytvářet nepřirozená násypová a výkopová tělesa nebo opěrné zdi.

Oplocení jednotlivých pozemků musí respektovat vyhlášku č. 268/2009 Sb. O technických požadavcích na stavby: *Oplocení pozemku nesmí svým rozsahem, tvarem a použitým materiálem narušit charakter stavby na oploceném pozemku a jejího okolí a nesmí omezovat rozhledové pole*

sjezdu připojujícího stavbu na pozemní komunikaci. Územní studií není doporučeno oddělovat jednotlivé pozemky oplocením.

### **3.3 Návrh prostorové kompozice a návrh regulace zastavěné plochy objektu a regulace hranice zastavitelnosti pozemku**

Umístování jednotlivých objektů na pozemek musí respektovat vyhlášku č. 501/2006 Sb. Zároveň musí splňovat podmínky dané ÚP obce Pulečny.

Při umístování jednotlivých objektů musí být také zohledněny technické podmínky požární ochrany staveb na odstupové vzdálenosti, požárně nebezpečný prostor, zdroje požární vody a jiného hasiva apod. ( Podrobné podmínky stanoví požárně bezpečnostní řešení jednotlivých objektů v projektové dokumentaci pro územní nebo stavební řízení.)

*Výňatek z vyhlášky č. 501/2006 Sb. ze dne 10. listopadu 2006 „O obecných požadavcích na využívání území“:*

#### **§ 4**

#### **Plochy bydlení**

(1) Plochy bydlení se obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro bydlení v kvalitním prostředí, umožňujícím nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení

(2) Plochy bydlení zahrnují zpravidla pozemky bytových domů, pozemky rodinných domů, pozemky související dopravní a technické infrastruktury a pozemky veřejných prostranství. Pozemky staveb pro rodinnou rekreaci lze do ploch bydlení zahrnout pouze tehdy, splňují-li podmínky podle § 20 odst. 4 a 5. Do ploch bydlení lze zahrnout pozemky souvisejícího občanského vybavení s výjimkou pozemků pro budovy obchodního prodeje o výměře větší než 1 000 m<sup>2</sup>. Součástí plochy bydlení mohou být 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.

#### **§ 7**

#### **Plochy veřejných prostranství**

(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.

(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.

#### **§ 9**

#### **Plochy dopravní infrastruktury**

(1) Plochy dopravní infrastruktury se obvykle samostatně vymezují v případech, kdy využití pozemků dopravních staveb a zařízení, zejména z důvodu intenzity dopravy a jejich negativních vlivů, vylučuje začlenění takových pozemků do ploch jiného způsobu využití, a dále tehdy, kdy je vymezení ploch dopravy nezbytné k zajištění dopravní přístupnosti, například ploch výroby, ploch občanského vybavení pro maloobchodní prodej, ploch těžby nerostů.

(2) Plochy dopravní infrastruktury zahrnují zpravidla pozemky staveb a zařízení pozemních komunikací, drah, vodních cest, letišť a jiných druhů dopravy.

## § 10

### Plochy technické infrastruktury

(1) Plochy technické infrastruktury se obvykle samostatně vymezují v případech, kdy využití pozemků pro tuto infrastrukturu vylučuje jejich začlenění do ploch jiného způsobu využití a kdy jiné využití těchto pozemků není možné. V ostatních případech se v plochách jiného způsobu využití vymezují pouze trasy vedení technické infrastruktury.

(2) Plochy technické infrastruktury zahrnují zejména pozemky vedení, staveb a s nimi provozně související zařízení technického vybavení, například vodovodů, vodojemů, kanalizace, čistíren odpadních vod, staveb a zařízení pro nakládání s odpady, trafostanic, energetických vedení, komunikačních vedení veřejné komunikační sítě, elektronických komunikačních zařízení veřejné komunikační sítě a produktovody. Součástí těchto ploch mohou být i pozemky související dopravní infrastruktury.

## § 20

(1) V souladu s cíli a úkoly územního plánování a s ohledem na souvislosti a charakter území je obecným požadavkem takové vymezení pozemků, stanovování podmínek jejich využívání a umístování staveb na nich, které nezhoršuje kvalitu prostředí a hodnotu území

(2) Nevyplývá-li z územního plánu něco jiného, lze vymezovat v zastavěném území pouze pozemky staveb pro bydlení a pro rodinnou rekreaci, pozemky veřejných prostranství, pozemky občanského vybavení souvisejícího a slučitelného s bydlením a nesnižující jeho kvalitu a kvalitu prostředí v zastavěném území a pozemky související dopravní a technické infrastruktury

(3) Pozemek se vždy vymezuje tak, aby svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním, umožňoval využití pro navrhovaný účel a byl dopravně napojen na veřejně přístupnou pozemní komunikaci.

(4) Stavební pozemek [§ 2 odst. 1 písm. b) stavebního zákona] se vždy vymezuje tak, aby svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním a základovými poměry, umožňoval umístění, realizaci a užívání stavby pro navrhovaný účel a aby byl dopravně napojen na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikaci.

(5) Stavební pozemek se vždy vymezuje tak, aby na něm bylo vyřešeno

- a) umístění odstavných a parkovacích stání pro účel využití pozemku a užívání staveb na něm umístěných v rozsahu požadavků příslušné české technické normy pro navrhování místních komunikací, což zaručuje splnění požadavků této vyhlášky,
- b) nakládání s odpady a odpadními vodami podle zvláštních předpisů, které na pozemku vznikají jeho užíváním nebo užíváním staveb na něm umístěných,
- c) vsakování dešťových vod (§ 21 odst. 3) nebo jejich zdržení na pozemku v kapacitě 20 mm denního úhrnu srážek před jejich svedením do vodního toku či do kanalizace pro veřejnou potřebu jednotné či oddílné pro samostatný odvod dešťové vody veřejné dešťové nebo jednotné kanalizace.

(6) Při vymezení stavebního pozemku nebo při změně využití zastavěného stavebního pozemku lze prokázat splnění požadavků odstavce 5 regulačním plánem nebo dokumentací pro vydání územního rozhodnutí i s využitím dalších pozemků.

(7) Ke každé stavbě rodinného domu nebo stavbě pro rodinnou rekreaci nebo souvislé skupině těchto staveb musí vést zpevněná pozemní komunikace široká nejméně 2,5 m a končící nejdále 50 m od stavby.

## § 21

### Pozemky staveb pro bydlení a pro rodinnou rekreaci

(1) Odstavná a parkovací stání pozemků staveb pro bydlení nebo rodinnou rekreaci podle § 20 odst. 5 a 6 musejí být umístěna ve skutečné docházkové vzdálenosti do 300 m, je-li to technicky možné.

(2) U staveb pro rodinnou rekreaci je nutno umístit odstavné stání v počtu 1 stání pro jednu stavbu.

(3) Vsakování dešťových vod na pozemcích staveb pro bydlení je splněno [§ 20 odst. 5 písm. c)], jestliže poměr výměry části pozemku schopné vsakování dešťové vody k celkové výměře pozemku činí v případě

- a) samostatně stojícího rodinného domu a stavby pro rodinnou rekreaci nejméně 0,4,
- b) řadového rodinného domu a bytového domu 0,3.

(4) Na pozemcích staveb pro bydlení lze umístit stavbu bytovného nebo rodinného domu a dále stavby, terénní úpravy a zařízení, nezbytné k bezpečnému užívání pozemků, bezprostředně související a podmiňující bydlení.

(5) Na pozemku bytového domu lze dále umístit garáž a stavby a zařízení uvedené v § 103 odst. 1 písm. a) bodech 1 a 5, písm. d) bodě 5 stavebního zákona.

(6) Na pozemku rodinného domu lze dále umístit garáž a stavby a zařízení uvedené v § 103 odst. 1 písm. a) bodech 1, 4 a 5, písm. d) bodě 5 stavebního zákona. Dále lze na pozemku rodinného domu umístit jednu stavbu pro podnikatelskou činnost, odpovídající svými parametry § 104 odst. 2 písm. d) stavebního zákona, není-li z prostorových a provozních důvodů možno zabezpečit uvedené funkce v rodinném domě.

(7) Na pozemku stavby rodinné rekreace lze umístit stavby a zařízení uvedené v § 103 odst. 1 písm. a) bodech 1, 4 a 5, písm. d) bodě 5 stavebního zákona.

## § 22

### Pozemky veřejných prostranství

(1) Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek bytového domu, je 12 m. Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 10,5 m.

(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.

(3) Součástí veřejného prostranství vymezeného podle odstavců 1 a 2 je nejméně jeden pruh vyhrazený pro pěší v minimální šířce 2 m umožňující bezbariérové užívání.

(4) Pozemky veřejných prostranství určených k užívání osobami uvedenými v § 2 odst. 2 písm. e) stavebního zákona se v zastavitelných plochách vymezují o minimální rozloze 500 m<sup>2</sup> a minimální šířce 10 m ve vzájemných docházkových vzdálenostech 300 m. V odůvodněných případech se vymezují o minimální rozloze 1 000 m<sup>2</sup> ve vzájemných docházkových vzdálenostech 600 m. Do této rozlohy se nezapočítává dopravní prostor místní komunikace určený pro odstavování a pohyb motorových vozidel. Tyto pozemky mohou být nahrazeny částmi veřejně přístupných pozemků staveb občanského vybavení v přilehlém území či jinými veřejnými prostranstvími splňujícími tyto parametry.

## § 23

### Obecné požadavky na umístování staveb

(1) Stavby podle druhu a potřeby se umísťují tak, aby bylo umožněno jejich napojení na síť



technické infrastruktury a pozemní komunikace a aby jejich umístění na pozemku umožňovalo mimo ochranná pásma rozvodu energetických vedení přístup požární techniky a provedení jejího zásahu. Připojení staveb na pozemní komunikace musí svými parametry, provedením a způsobem připojení vyhovovat požadavkům bezpečného užívání staveb a bezpečného a plynulého provozu na přilehlých pozemních komunikacích. Podle druhu a charakteru stavby musí připojení splňovat též požadavky na dopravní obslužnost, parkování a přístup požární techniky.

(2) Stavby se umísťují tak, aby stavba ani její část nepřesahovala na sousední pozemek. Umístěním stavby nebo změnou stavby na hranici pozemků nebo v její bezprostřední blízkosti nesmí být znemožněna zástavba sousedního pozemku.

(3) Nástavba staveb [§2 odst. 5 písm. a) stavebního zákona] je nepřipustná tam, kde by mohlo navrhovanými úpravami dojít k narušení dochovaných historických, urbanistických a architektonických hodnot daného místa nebo k narušení architektonické jednoty celku, například souvislé zástavby v ulici.

(4) Změnou stavby [§2 odst. 5 stavebního zákona] nesmí být narušeny urbanistické a architektonické hodnoty stávající zástavby.

(5) Mimo stavební pozemek lze umístit jen stavby zařízení staveniště a připojení staveb na sítě technické infrastruktury a pozemní komunikace.

## § 25

### Vzájemné odstupy staveb

(1) Vzájemné odstupy staveb musí splňovat požadavky urbanistické, architektonické, životního prostředí, hygienické, veterinární, ochrany povrchových a podzemních vod, státní památkové péče, požární ochrany, bezpečnosti, civilní ochrany, prevence závažných havárií, požadavky na denní osvětlení a oslunění a na zachování kvality prostředí. Odstupy musí dále umožňovat údržbu staveb a užívání prostoru mezi stavbami pro technická či jiná vybavení a činnosti, například technickou infrastrukturu.

(2) Je-li mezi rodinnými domy volný prostor, vzdálenost mezi nimi nesmí být menší než 7 m a jejich vzdálenost od společných hranic pozemků nesmí být menší než 2 m. Ve zvlášť stísněných územních podmínkách může být vzdálenost mezi rodinnými domy snížena až na 4 m, pokud v žádné z protilehlých stěn nejsou okna obytných místností; v takovém případě se odstavec 4 nepoužije.

(3) Vytvářejí-li stavby pro rodinnou rekreaci mezi sebou volný prostor, vzdálenost mezi nimi nesmí být menší než 10 m.

(4) Jsou-li v některé z protilehlých stěn sousedících staveb pro bydlení okna obytných místností, musí být odstup staveb roven alespoň výšce vyšší z protilehlých stěn, s výjimkou vzájemných odstupů staveb rodinných domů podle odstavce 2. Uvedené odstupy mezi stavbami pro bydlení neplatí pro jednotlivé stavby umísťované v prolukách. Obdobně se určují odstupy od staveb nebytových.

5) Vzdálenost stavby garáže a dalších staveb souvisejících a podmiňujících bydlení umístěných na pozemku rodinného domu nesmí být od společných hranic pozemků menší než 2 m.

(6) S ohledem na charakter stavby je možno umístit až na hranici pozemku rodinný dům, garáž a další stavby a zařízení související s užíváním rodinného domu. V takovém případě nesmí být ve stěně na hranici pozemku žádné stavební otvory, zejména okna, větrací otvory; musí být zamezeno stékání dešťových vod nebo spadu sněhu ze stavby na sousední pozemek; stavba, její část nesmí přesahovat na sousední pozemek.

(7) Vzdálenost průčelí budov, v nichž jsou okna obytných místností, musí být nejméně 3 m od okraje vozovky silnice nebo místní komunikace; tento požadavek se neuplatní u budov umístovaných ve stavebních prolukách řadové zástavby a u budov, jejichž umístění stanoví vydaná územně plánovací dokumentace.

(8) Vzájemné odstupy a vzdálenosti se měří na nejkratší spojnici mezi vnějšími povrchy obvodových stěn, balkonů, lodžii, teras, dále od hranic pozemků a okraje vozovky pozemní komunikace.

### **Návrh regulace zastavěné plochy objektu a regulace hranice zastavitelnosti pozemku**

**1. Územní studie pro zastavitelné území „Z1“ navrhuje regulaci zastavěné plochy objektu v souladu s podmínkami ÚP obce Pulečny a zpřísňuje ji.**

**Maximální zastavěná plocha pozemku v lokalitě „Z1“ je 18% (k=0,18; koeficient zastavění).** Vychází z doporučené zastavěné plochy domu 150 m<sup>2</sup> a garáže 30 m<sup>2</sup> na pozemku o velikosti 1000 m<sup>2</sup>.

**Doporučená maximální velikost zastavěné plochy samostatně stojícího objektu v lokalitě „Z1“ je 180 m<sup>2</sup>.**

**Ostatní podmínky vyplývají z ÚP obce Pulečny a ze zákonných požadavků.**

**2. Územní studie pro zastavitelné území „Z1“ navrhuje regulaci v podobě vymezení zastavitelnosti pozemku.**

**Pozemek je zastavitelný ve vzdálenosti minimálně 3 m od hranice pozemku sousedící s komunikací a ve vzdálenosti minimálně 5 m od „jižní“ hranice se sousedním pozemkem.**

„Jižní“ hranicí se myslí jižní hrana pozemku s možným naklopením +/- 30° (dle světových stran). V případě scelení několika parcel v jeden stavební pozemek platí hranice zastavitelnosti na hranicích se sousedními parcelami. Vnitřní hranice zastavitelnosti se ruší.

**Ostatní podmínky vyplývají ze zákonných požadavků ( ochranná pásma, technické podmínky požární ochrany staveb apod.)**

Navrhované řešení rozparcelování lokality „Z1“ a zajištění jejího fungování vyžaduje směny pozemků nebo zřízení věcných břemen. Podrobnosti jsou zakreslené a vysvětlené ve výkresu: Parcelace návrh „Z1“.

### **3.4 Návrh napojení na dopravu**

Dopravní napojení je řešeno v souladu s potřebou výstavby a s ohledem na normové hodnoty pro místní komunikace. ( ČSN 736101 Projektování silnic a dálnic; ČSN 736102 Projektování křižovatek na pozemních komunikacích a ČSN 736110 Projektování místních komunikací.)

Jednotlivé požadavky na komunikace musí být v souladu s vyhláškou č. 398/2009 Sb. O obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb.

( Zejména: 1. výškové rozdíly na komunikacích pro chodce nesmí být vyšší než 20 mm  
2. komunikace pro chodce smí mít podélný sklon nejvýše v poměru 1:12 a příčný sklon nejvýše v poměru 1:50  
3. technické vybavení komunikace lze v odůvodněných případech umístit tak, že bude průchozí prostor místně zúžen až na 900 mm)

Řešení dopravy je klíčovým prvkem pro zdravou urbanizaci lokality, ta bude napojena na stávající oblužný komunikační systém.

Do lokality „Z1“ je navržen jeden hlavní vjezd dle ÚP, aby se zabránilo průjezdnosti územím. Ostatní přístupy jsou nouzové průjezdy a pěší komunikace.

Navrženy jsou nové komunikace různých typů: obslužné a účelové, jejichž přesné parametry jsou zakresleny a popsány v legendě výkresu: Infrastruktura návrh „Z1“.

V zastavitelném území (lokality) „Z1“ jsou navrženy dvě „ulice“ - větve „A a B“ o šířkách 8m. Provoz na nich je obousměrný (jednopruhová komunikace s výhybnami). Celé území je nouzově průjezdné na konci každé větve, kde je i prostor pro otáčení vozidel.

Profil „ulice“ je složen z pásu pro chodník, komunikace a pásu, kde se střídají výhybny s odstavnými stánkami.

**Na větev „A“ je napojena i obslužná komunikace šířky 4,5m, sloužící k přístupu na parcely č. 345/1 a 345/2 „Z36“.**

Na navržené uliční prostory navazují menší účelové komunikace pro nouzový průjezd a pro pěší o šířkách 4,5 a 3,5 m. Některé menší účelové komunikace mohou být soukromé.

*Pozn.: Při nájezdech z obslužných na místní komunikace je nutné zachovat rozhledové trojúhelníky (nevysazovat stromy a keře, umísťovat stavby, oplocení apod. vyšší než 0,9 m).*

*Obslužné komunikace jsou navrženy jako zpevněné plochy se souvislým nebo jiným povrchem (sypané štěrkem, dlážděné apod.). V příčném směru je nutné navrhnout vyspádování do odtokového žlabu a na konci komunikace vyřešit vsakování dešťových vod pomocí zasakovací galerie apod.*

Doprava v klidu: Parkování obyvatel území bude na soukromých pozemcích na odstavných stánkách, v garážových stánkách nebo v garážích. Parkování návštěvníků je zajištěno podélně v rámci uličního prostoru jednotlivých větví (střídání s výhybnami).

Cyklisté mohou v rámci lokality „Z1“ využívat všechny komunikace obousměrně.

*Pozn.: Napojení jednotlivých pozemků bude v souladu s rozhodnutím Obce Pulečny o připojení na místní komunikaci (doporučeno je stanovení napojovacího poloměru  $R=4,0$  m).*

*Pozn.: Doporučujeme navrhnout maximální dovolenou rychlost vozidel v lokalitách 30 km/h.*

### **3.5 Návrh napojení na síť technické infrastruktury**

#### **Stávající síť technické infrastruktury**

Stanoviska vlastníků a správců sítí a jejich seznam jsou přiloženy k územní studii „Z1“ jako samostatná příloha.

Bylo samostatně požádáno o vyjádření k existenci sítí v rámci „Územní studie pro zastavitelné území Z1“ ve správě: RWE Distribuční služby, s.r.o; SČVK a.s.; ČEZ Distribuce, a.s.; a Telefónica O2 Czech Republic, a.s.

#### **Zásobování pitnou vodou**

Řešení zásobování pitnou vodou musí být v souladu se zákonem č. 274/2001 Sb. O vodovodech a kanalizacích.

Územní studie předpokládá řešení zásobování lokality pitnou vodou dle návrhu ÚP (Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Libereckého kraje). Územní studie navrhuje vedení vodovodního řadu v místních komunikacích (viz výkres: Infrastruktura návrh „Z1“).

Nový vodovodní řad bude vedený v souběhu s kanalizačním řadem. Přípojky k novému vodovodnímu řadu budou řešeny individuálně. V případě, že by bylo započato s výstavbou domů před zbudováním veřejného vodovodu, je nutno zbudovat soukromé studny.

*Pozn.: Ochranné pásmo vodovodního řadu je vymezeno vodorovnou vzdáleností od vnějšího líce stěny potrubí nebo kanalizační stoky na každou stranu u vodovodních řadů a kanalizačních stok do průměru 500 mm včetně 1,5 m.*

## **Odvod splaškových vod**

Řešení odvodu splaškových vod musí být v souladu se zákonem č. 274/2001 Sb. O vodovodech a kanalizacích.

Navržené řešení vedení kanalizačních řadů navazuje na návrh ÚP. Územní studie navrhuje vedení kanalizačního řadu v místních komunikacích ( viz výkres: Infrastruktura návrh „Z1“).

Nový kanalizační řad ( předpoklad DN 250 mm) bude vedený v souběhu s vodovodním řadem. Přípojky k novému kanalizačnímu řadu ( předpoklad DN 150 mm) budou řešeny individuálně. V případě, že by bylo započato s výstavbou domů před zbudováním veřejné kanalizace, je nutno realizovat zařízení pro zneškodňování anebo akumulaci odpadních vod.

*Výňatek z ÚP:*

*Obec Pulečný nemá v současnosti vybudovaný ucelený kanalizační systém pro odvádění a následné čištění odpadních vod. Odpadní vody jsou z velké části zachycovány v „bezodtokých“ jímkách na vyvážení nebo jsou po předčištění v septicích vypouštěny do vodotečí.*

*Pozn.: Ochranné pásmo kanalizačního řadu je vymezeno vodorovnou vzdáleností od vnějšího líce stěny potrubí nebo kanalizační stoky na každou stranu u vodovodních řadů a kanalizačních stok do průměru 500 mm včetně 1,5 m.)*

## **Zásobování elektrickou energií**

Napojení lokality „Z1“ na elektrizační soustavy v obci respektuje návrh ÚP.

ÚP navrhuje úpravu elektrizační soustavy pro zastavitelnou plochu Z1 „nový kabelový vývod ze stávající trafostanice č. 860, kde bude pravděpodobně třeba zbudovat novou TS“.

Územní studie navrhuje vedení elektrizační soustavy v místních komunikacích a rozmístění jednotlivých připojovacích míst podél těchto komunikací ( viz výkres: Infrastruktura návrh „Z1“).

*Pozn.: Ochranné pásmo vedení a zařízení elektrizační soustavy je pro napětí ( které se v lokalitě Z1 nacházejí) nad 1kV do 35kV včetně 7-10 m a pro elektrické stanice ( stožárové transformovny VN) 7-10 m.*

*Elektrické vedení do 1 kV nemá ochranné pásmo. Před výstavbou jej doporučujeme zakopat.*

*Vedení VN do 35 kV, které se nachází v obou lokalitách má předepsané ochranné pásmo 10 m. Na základě žádosti může být sníženo až na 7m.*

***Stávající naznačené elektrické vedení je převzaté z výkresů přiložených k vyjádření vlastníka sítě a jeho trasa je přibližná. V místech, kde je dělení pozemků závislé na vedení těchto tras (po hranici pozemků) doporučujeme se řídit skutečnou trasou vedení.***

V jednotlivých případech připojení RD k síti elektrické energie je nutné postupovat dle zákona č. 458/2000 Sb. ve znění platných prováděcích předpisů. Případné přeložky stávajících enargetických zařízení bude řešeny také dle zákona č. 458/2000 Sb.

Přesné podmínky připojení RD k distribuční soustavě NN budou vycházet z žádostí jednotlivých odběratelů.

## **Zásobování plynem**

V okolí řešeného území se nenachází stávající plynovod. Napojení na hlavní vedení plynu v obci respektuje návrh ÚP obce Pulečný. Územní studie navrhuje případné vedení plynovodu v místních komunikacích.

## **Hospodaření s dešťovou vodou**

V okolí řešeného území se nenachází veřejná dešťová kanalizace. Z níže uvedeného výňatku z vyhlášky 501/2006 Sb. vyplývá, že při umístování objektů do území vymezeného lokalitou „Z1“ dle požadavků ÚP obce Pulečný je splněna podmínka pro přirozené vsakování dešťových vod na jednotlivých parcelách.

Dešťové vody je doporučeno zachytávat do nádrží a používat jako užitkovou vodu

v objektech nebo pro venkovní zálivku zahrad. Dešťové vody je zakázáno vypouštět do splaškové kanalizace.

*Pozn.: Vyhláška č. 501/2006 Sb. (§ 21 Pozemky staveb pro bydlení a pro rodinnou rekreaci) stanovuje, že „vsakování dešťových vod na pozemcích pro bydlení je splněno jestliže poměr výměry části pozemku schopné vsakování dešťové vody k celkové výměře pozemku činí v případě samostatně stojícího rodinného a bytového domu 0,4.“*

#### **Nakládání s odpady**

Svoz směsného komunálního odpadu může probíhat podél ulic - větví „A a B“ u jednotlivých vjezdů na pozemky. Na těchto komunikacích je zajištěno otáčení nákladních vozidel. Návrh nepředpokládá zajištění nákladních vozidel na účelové komunikace o š. 4,5 a 3,5 m.

Svoz tříděného odpadu bude z vymezených ploch při hlavním vjezdu do lokality. Plochy jsou dostatečně velké pro umístění standardních kontejnerů.

#### **Osvětlení a ostatní vybavení ( telekomunikační zařízení, kabelová televize)**

Sloupy veřejného osvětlení je vhodné umístit do uličních prostorů jednotlivých ulic - větví „A a B“ ( viz výkres: Infrastruktura návrh „Z1“).

Vybavení jednotlivých objektů telefonickým zařízením a kabelovou televizí bude řešeno individuálně na základě požadavků vlastníků.

V jednotlivých případech připojení RD k síti elektronických komunikací je nutné postupovat dle zákona č. 127/2005 Sb. ve znění platných prováděcích předpisů.

#### **4. PŘEHLED VLASTNÍKŮ DOTČENÝCH PARCEL**

( viz přiložené dokumenty v dokladové části dokumentace: Informace o parcele a výpis ve výkresech zastavitelné plochy „Z1“: Parcelace původní a Parcelace návrh)

#### **5. DOKLADOVÁ ČÁST**

( viz stanoviska vlastníků a správců sítí v dokladové části dokumentace)

## 6. SEZNAM PŘÍLOH

### 6.1 Výkresová část

URBANISTICKÝ NÁVRH CELKOVÝ „Z1“	( M 1:500)	A0
URBANISTICKÝ NÁVRH „Z1“	( M 1:1250)	A3
INFRASTRUKTURA NÁVRH „Z1“	( M 1:1250)	A3
PARCELACE PŮVODNÍ „Z1“	( M 1:1250)	A3
PARCELACE NÁVRH „Z1“	( M 1:1250)	A3

### 6.2 Dokladová část

A. Informace o jednotlivých dotčených parcelách:

B. Doložení podkladů pro zpracování územní studie pro zastavitelnou plochu „Z1“ do obce Pulečny od jednotlivých vlastníků dotčených parcel:

- B.1 „Vyjádření vlastníků pozemků“, dat. 26.9.2011, podal: Bc. Václav Choutka – starosta obce.  
B.2 „Souhlas“, dat. 19.9.2011, Č.j.: 1293/Z1Z18, podali: Věra Čerňáková, Josef Čerňák.

C. Stanoviska vlastníků a správců sítí, které se nacházejí na dotčených parcelách:

C.1 „Vyjádření o existenci energetického zařízení společnosti ČEZ Distribuce, a.s., pro akci: Územní studie lokality Z1 v obci Pulečny.“ Zn. 0100017045, dat. 12.12.2011.

C.2 „Předprojektová příprava pro akci: Územní studie lokality Z1.“ Zn. 5000564804, dat. 28.12.2011.

C.3 „Poskytnutí informace o existenci zařízení provozovaných společnostmi Severočeské vodovody a kanalizace, a.s., akce: Existence sítí a informace o ochranných pásmech sítí, k.ú. Pulečny, lokality Z1.“ Zn. O11610049697/TPCV/FLA, dat. 12.12.2011.

C.4 „Vyjádření o existenci sítě elektronických komunikací společnosti Telefónica O2 Czech Republic, a.s., akce: Územní studie lokality Z1“ Č.j. 183889/11 a č.žád. 0111 649 598, dat. 5.12.2012.

#### Závěr:

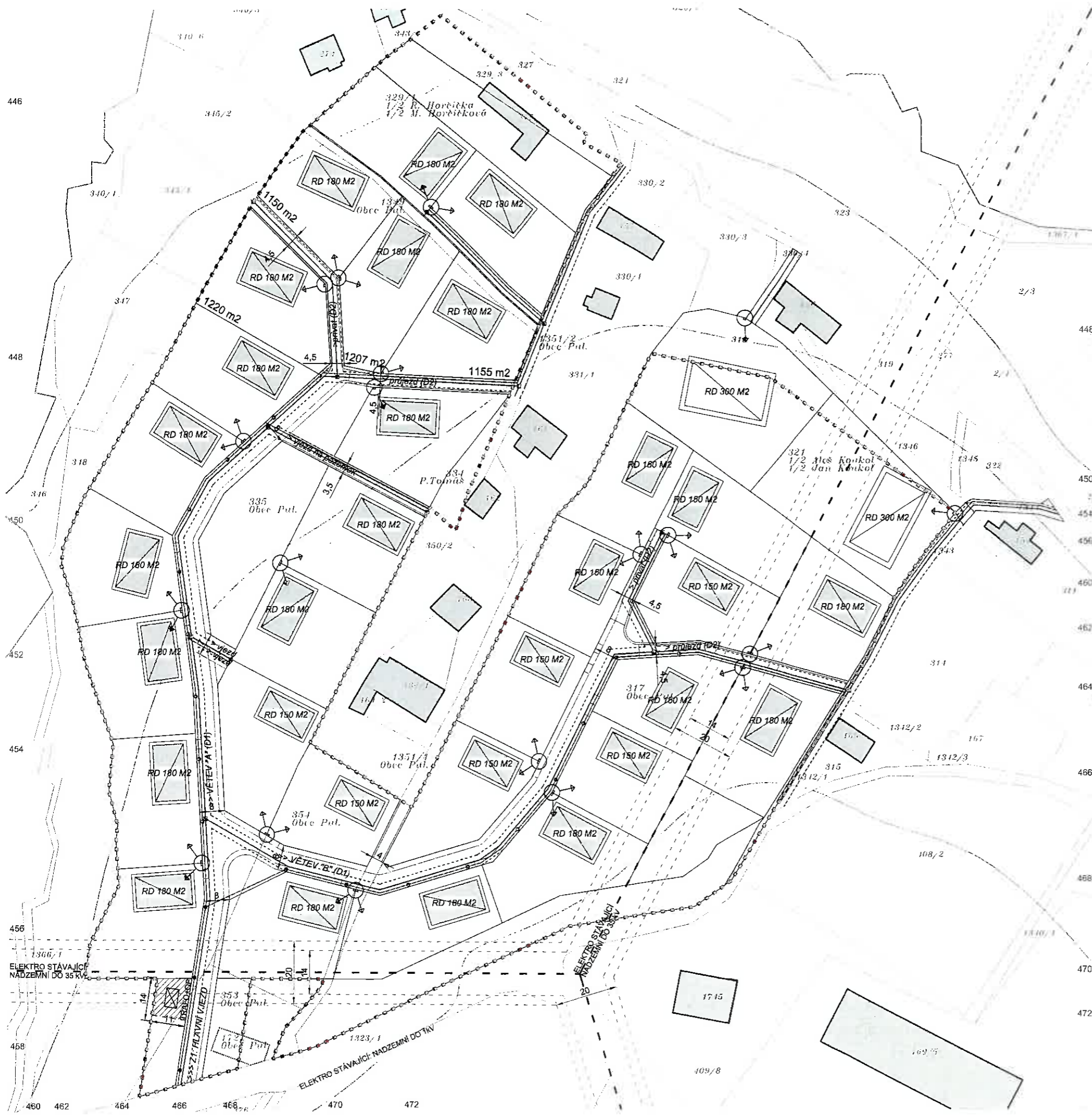
Zajímavým tématem, kterým je třeba se dále zabývat je vytvoření efektivního plánu etapizace rozvoje lokality ( je možné zbudovat pouze část technické infrastruktury v území a zahájit prodej stavebních pozemků; některé části komunikací mohou být zbudovány kupujícími apod.).





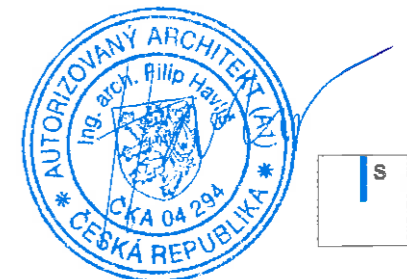






### LEGENDA

- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ: LOKALITA Z1
  - STÁVAJÍCÍ INFRASTRUKTURA:
  - - - - - ELEKTRICKÉ VEDENÍ NADZEMNÍ DO 35 kV: OCHRANNÉ PÁSMO 10 M
  - ELEKTRICKÉ VEDENÍ NADZEMNÍ DO 1 kV: BEZ OCHRANNÉHO PÁSMO
  - STÁVAJÍCÍ KOMUNIKACE TYPU D1 A D2
  - NAVRHOVANÁ INFRASTRUKTURA:
  - VEDENÍ VODOVODU A KANALIZACE: OCHRANNÉ PÁSMO 1,75 M
  - ELEKTRICKÉ VEDENÍ
  - ELEKTRICKÝ PILÍŘ K DOMU
  - SLOUPY VEŘEJNÉHO OSVĚTLENÍ
  - ▨ NAVRHOVANÁ TRAFOSTANICE
  - > D2 VEŘEJNÝ PROSTOR Š. 4,5 M (PĚŠÍ, SOUKROMÉ CESTY), KOMUNIKACE Š. 3 M
  - >> D1 VEŘEJNÝ PROSTOR Š. 8 M (PŘÍJEZDOVÉ CESTY), KOMUNIKACE Š. 3,5 M
  - >>> Z1 HLAVNÍ VSTUP DO ÚZEMÍ Š. 8 M (PŘÍJEZDOVÉ CESTY), KOMUNIKACE Š. 3,5 M
  - VEŘEJNÝ PROSTOR Š. 3,5 M (PĚŠÍ, VEDENÍ SÍTÍ), KOMUNIKACE Š. 2,5 M
- 



### NÁVRH INFRASTRUKTURY

### ÚZ. STUDIE "Z1"

M 1:1250

DO OBCE PULEČNÝ

FORMÁT: A3  
DATUM: 07/2015

ZHOTOVITEL:  
ING. ARCH. FILIP HAVLIŠ  
ING. ARCH. ONDŘEJ NOVOSAD

ZADAVATEL:  
OBEC PULEČNÝ: 773328  
ZAKÁZKA Č. I 07/2011