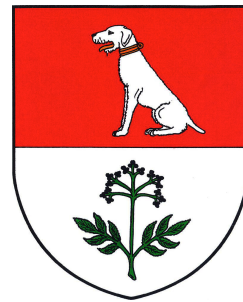


ÚZEMNÍ STUDIE BZOVÁ

“LOKALITA Z2”



ING. ARCH. MICHAELA ŠTÁDLEROVÁ

ŘÍJEN 2019

ZADAVATEL:

Obec Bzová
adresa:
Obec Bzová,
č.p. 52
267 43 pošta Bzová

PROJEKTANT:

Ing. arch. Michaela Štádlarová, ČKA 03 121
spolupráce:
Ing. Milena Morávková (zeleně)
Bc. Jan Čech (3D model)

adresa:
Na Míčánci 2717/2g
160 00 Praha 6

tel.: 606 293 915
email: michaela_stadlerova@seznam.cz

Záznam o možnosti využití územní studie

pořizovatel

**oprávněná
úřední osoba
pořizovatele**

.....
datum schválení

.....
Městský úřad Hořovice - odbor výstavby a životního prostředí

.....
Ing. Jitka Valečková
jméno a příjmení

.....
samostatný odborný referent
funkce

.....
razítko a podpis

OBSAH:

ÚVOD3

1)	ANALÝZA SOUČASNÉHO STAVU ZÁJMOVÉHO ÚZEMÍ	4
	1.1) Širší vztahy	4
	1.2) Majetkové vztahy	5
2)	PŘÍRODNÍ PODMÍNKY, LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ	5
	2.1) Přírodní podmínky	5
	2.2) Ochrana přírody, ÚSES	6
	2.3) Charakter místa krajinného rázu	6
	2.4) Ochrana dopravní infrastruktury	6
	2.5) Ochrana podzemních a povrchových vod	6
3)	POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNÍHO PLÁNU A VYDANÝCH ROZHODNUTÍ	6
	3.1) Územní plán	6
	3.2) Pravomocná správní rozhodnutí, vydaná stavební povolení	7
4)	KONCEPCE ŘEŠENÍ	7
	4.1) Základní pojmy	7
	4.2) Urbanistická koncepce	8
5)	PROSTOROVÉ REGULATIVY	8
	5.1) Regulační prvky prostorového uspořádání dané zákonem	8
	5.2) Regulační prvky prostorového uspořádání dané územním plánem	8
	5.3) Regulační prvky prostorového uspořádání navržené územní studií (zpřesnění)	8
6)	NÁVRH ŘEŠENÍ VEGETAČNÍCH A SADOVÝCH ÚPRAV	9
	6.1) Funkční členění navržených ploch zeleně	9
	6.2) Zeleň za hranicí řešeného území	9
	6.3) Vhodné druhy pro výsadbu	9
	6.4) Zásady zakládání porostů	9
	6.5) Návrh opatření pro výstavbu	9
7)	NÁVRH ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	10

SEZNAM GRAFICKÝCH PŘÍLOH K TEXTOVÉ ČÁSTI

číslo přílohy	název	měřítko
1	HLAVNÍ SITUACE	1 : 1000
2	SITUACE - ZÁVAZNÉ REGULATIVY	1 : 1000
3	MAJETKOVÉ VZTAHY	1 : 1000
4	SITUACE - MODELOVÉ ZOBRAZENÍ	
5	PŘÍČNÝ ŘEZ LOKALITOU	
6	PŘÍKLAD VHODNÉ ZÁSTAVBY NA VENKOV	
7	PŘÍKLAD VHODNÉ ZÁSTAVBY NA VENKOV	
8	PŘÍKLAD VHODNÉHO OPLOCENÍ NA VENKOV	
9, 10	Projekt Inženýrských sítí a komunikace pro 16 rodinných domů	

ÚVOD

V roce 2010 se na mě obrátila paní starostka obce Bzové s žádostí o komentář k zamýšlené skupinové zástavbě pro 16 rodinných domů na severovýchodním okraji Bzové (vydán souhlas Stavebním úřadem Žebrák s dělením pozemku za účelem pro vznik parcel pro stavbu nových rodinných domů (sdělení 253/2008 Hi ze dne 16.4.2008)).

Dle komparativní analýzy navržené rozvojové lokality s původním územním plánem a dalších vstupních podkladů jsem došla k závěru, že dělení pozemků i záměr mj. :

- bude v rozporu se stávající platnou územně plánovací dokumentací (Územní plán obce Bzová - 6/2000, SÚRPMO, a.s., Ing. arch. BENEŠOVÁ MIROSLAVA), kde původní územní plán nenavrhoval dvouřadou uliční zástavbu podle nově založené komunikace, ale optimálně návrhem rozvoje doplňoval protilehlou uliční zástavbu podél silnice III. třídy s možností vytvoření hlubokých parcel směrem do volné krajiny,
- řešením dopravní obsluhy dvouřadé uliční zástavby je navržená komplikovaně napojená dopravní křižovatka ústící před rodinný dům,
- parcely pro zamýšlené rodinné domy jsou navrženy v přímé kontaktní poloze se stávající sportovní plochou - fotbalovým hřištěm, což se nejevilo jako vhodné.

V roce 2017 jsem byla oslovena obcí s žádostí o zpracování nového územního plánu. Mezitím stavebník nechal zpracovat projekt Inženýrských sítí a komunikace pro 16 rodinných domů (územní rozhodnutí vydáno v první polovině roku 2014). Dle tohoto rozhodnutí bylo v průběhu následných let provedeno částečné zasíťování pozemků.

Co by zhotovitel nového územního plánu jsem se musela vypořádat s faktem, že stavebník konal nad rámec původního ducha plánu, zároveň se souhlasem stavebního úřadu Žebrák a následně i obce Bzová. Případné vyloučení lokality by znamenalo pro Bzovou nepřiměřené náklady na vyrovnání se s investorem, který provedl investice do veřejné infrastruktury.

Z toho důvodu byl do nového územního plánu převzat záměr dle dříve schválené projektové dokumentace a provedených investic. Lokalita získala označení Z2. Lokalita je pohledově exponovaná. Důraz na koncepční (nikoliv nahodilý dle libovůle) řešení je hlavním důvodem pro podmínku územní studie. Cílem je, aby lokalita byla adekvátně doplněna plochami zeleně, byla lépe průchozí a byly zde stanoveny podmínky pro zástavbu venkovského charakteru navazující na další občanskou vybavenost a veřejnou zeleň. Studie bude sloužit jako podklad pro rozhodování v území

- umísťování staveb v dané lokalitě.

1) ANALÝZA SOUČASNÉHO STAVU ZÁJMOVÉHO ÚZEMÍ

1.1) Širší vztahy

Obec Bzová leží v atraktivním krajinném rámci Křivoklátska. Historickým jádrem je protáhlá náves s rybníčkem a kapličkou. Původní zástavbu tvoří tradiční zemědělské usedlosti na pravidelných hlubokých parcelách s navazujícími plochami zahrad. Hodnotu sídla umocňují dosud nenarušené vazby na okolní krajinu a jeho malebná poloha s velmi cennými dálkovými pohledy (hrad Točník).

Navrhovaný obytný soubor rodinných domů je situován v okrajové poloze Bzové, při východním okraji zastavěného území s novodobou a poměrně prostorově nesourodou zástavbou. Z hlediska širších komunikačních souvislostí je lokalita situována v poněkud odlehle pozici od historického jádra vesnice, navazuje však bezprostředně na novodobou veřejnou infrastrukturu (sportovní plocha, zastávka BUS, samoobsluha, kulturní zařízení a restaurace Bezovka).

Lokalita je pohledově exponovaná zejména od východu až severu, od jihovýchodu se uplatňuje ze vzdálených pozorovacích míst (hrad Točník).



Bzová s vyznačením zájmového území - ortofoto 2016 (ČÚZK)



Poloha lokality vůči obci, okolní zemědělsky využívané krajině s křivoklátskými lesy v pozadí - pohled z hradu Točník

1.2) Majetkové vztahy

Řešené území je dle zadání ÚS tvořeno pozemky, které jsou součástí plochy Z2.
Z pohledu vlastnické struktury se jedná o pozemky v soukromém vlastnictví a obce Bzová.
Majetkové vztahy jsou vyznačeny v grafické příloze č.3.

2) PŘÍRODNÍ PODMÍNKY, LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ**2.1) Přírodní podmínky**Klima

Podle klimatologického třídění ČSR (Quitt 1971) se zájmové území nachází v mírně teplé klimatické oblasti MT11. Charakteristické je dlouhé léto, teplé a suché, přechodné období krátké s mírně teplým jarem a mírně teplým podzimem, zima je krátká, mírně teplá a velmi suchá s krátkým trváním sněhové pokrývky. Sněhová pokrývka se v oblasti udrží kolem 50 dnů s maximální průměrnou výškou sněhu 20 cm. Tento fakt silně ovlivňuje i vegetaci. Ve větší části území je značná převaha mezofilních prvků a jejich společenstev.

Průměrná roční teplota se zde pohybuje mezi 7,5 - 8,5° C. Navíc se oblast nachází na okraji srážkového stínu Krušných hor. Průměrné roční úhrny srážek se pohybují mezi 500 a 600 mm, ve vegetačním období spadne 350 mm. Nejvíce srážek spadne v červenci, okolo 80 mm, minimální úhrn srážek připadá na únor, kolem 27 mm.

Převažující směr větrů je západní až jihozápadní. Dna údolí jsou studená a vlhká, zatímco horní části svahů jsou výrazně sušší a teplejší. Podstatný je také vliv expozice, jižně orientované svahy bývají vystaveny zvýšené teplotě i výparu. Teplotní inverze, projevující se vytvářením mrazových kotlin, je známa i z mělkých depresí na plošinách, často při nepatrných výškových rozdílech.

Geologické podmínky

Nejstarší geologickou jednotkou, která tvoří též geologický podklad většiny oblasti, je barrandienské svrchní proterozoikum. Je tvořeno především sedimentárními horninami kralupsko zbraslavské skupiny – břidlicemi, drobami, přechodovými prachovci a silicity. Pokryvné sedimentární útvary tvoří kamenitý až hlinito kamenitý sediment.

Geomorfologie

Řešené území se nachází v provincii Česká vysočina, subprovincii Poberounská soustava, v Brdské podsoustavě, celku Křivoklátská vrchovina, podcelku Zbirožská vrchovina a okrsku Hudlická vrchovina.

Nadmořská výška k. ú. Bzová se pohybuje v rozmezí 315 až 554 m n.m.; nadmořská výška zastavěného území obce Bzová pak 384 až 415 m n.m. Zájmové území leží mezi kótami cca 388 m n.m. a 392 m n.m., plošina je mírně ukloněná k severovýchodu do volné krajiny směrem k údolnici Bzovského potoka.

Půdní poměry

Pozemky zahrnuté do územní studie jsou zařazeny do zemědělského půdního fondu (orná půda) dvou BPEJ:

BPEJ 5.26.14

Kambizemě převážně na mírných svazích se všesměrnou expozicí a celkovým obsahem skeletu 25 - 50 %. Půdy hluboké až středně hluboké v mírně teplém, mírně vlhkém klimatickém regionu a produkčně málo významné. Bonitovaná půdně ekologická jednotka 5.26.14 legislativně spadá dle Vyhlášky o stanovení tříd ochrany č. 48/2011 Sb. do IV. třídy ochrany zemědělského půdního fondu, její aktuální základní cena podle Vyhlášky k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhlášky) č. 441/2013 Sb. je 4.39 Kč za m² a bodová výnosnost této půdy je na stupnici od 6 do 100 vyjádřena hodnotou 26. Jedná se o produkčně málo významné půdy.

BPEJ 5.15.12

Luvizemě převážně na mírných svazích se všesměrnou expozicí a celkovým obsahem skeletu 10 - 25 %. Půdy hluboké v mírně teplém, mírně vlhkém klimatickém regionu a málo produkční. Bonitovaná půdně ekologická jednotka 5.15.12 legislativně spadá dle Vyhlášky o stanovení tříd ochrany č. 48/2011 Sb. do II. třídy ochrany zemědělského půdního fondu, její aktuální základní cena podle Vyhlášky k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhlášky) č. 441/2013 Sb. je 8.66 Kč za m² a bodová výnosnost této půdy je na stupnici od 6 do 100 vyjádřena hodnotou 53. Jedná se o málo produkční půdy.

Hydrologie

Zájmové území spadá do útvaru povrchových vod tekoucích: do hydrologického povodí III. řádu : 1-11-04 Litavka a Berounka po Loděnici- hydrologická povodí IV. řádu: Červený potok; dílčí povodí: 1-11-04-038
V řešeném území se nenachází žádná vodoteč.
Z hydrologického hlediska se nejedná o žádné významné území.

Biogeografie, fytocenologie, potenciální vegetace

Dle biogeografického členění (Culek, 2000) se území nachází v biogeografickém regionu 1.19 Křivoklátském. Typická část bioregionu je tvořena vrchovinou na algonkických břidlicích a starých živných vyvřelinách, přičemž osu území tvoří zaříznuté údolí Berounky a jejích přítoků. Biota náleží do 2. bukovo-dubového až 4. bukového vegetačního stupně. V jádře bioregionu dodnes převažují lesy, na značné ploše s přirozenou skladbou, zejména bikové a lípové bučiny, suťové lesy. Na plošinách pak dominují pole. Biota leží v mezofytiku ve fytogeografickém okrese 32 Křivoklátsko.

Dle mapy potenciální přirozené vegetace (Neuhäuslová a kol., 2001) je potenciální přirozenou vegetací v části bezlesí biková a/ nebo jedlová doubrava (*Luzulo albidae – Quercetum petraeae, Abieti-Quercetum*).

Biková nebo jedlová doubrava (36)

Dominantní dub zimní, přítomna jedle, slabší příměsi břízy, habru, buku, jeřábu, lípy srdčité, na sušších stanovištích i s přirozenou příměsí borovice
Většina těchto lesů je v současné době odlesněna a využívána jako pole, méně pastviny nebo louky. Přirozené porosty bikových doubrav patří mezi vzácné typy vegetace, zaujímají cca 1 % mapované plochy. Zpravidla jsou maloplošně zachovány uvnitř větších komplexů lesa, nebo na zemědělsky málo vhodných stanovištích. Značná část lesů je přeměněna na jehličnaté kultury. Na polích bývají pěstovány brambory, pšenice, oves, žito, řepka olejka nebo vaječná. Louky jsou obhospodařovány jako tzv. „travní pole“, tj. rozorávány a znovu osety.
Vhodné dřeviny a traviny pro tvorbu krajiny:
Nejčastější dřeviny stromoradi: dub letní, bříza bělokorá, jeřáb ptačí, jabloň domácí, místy též dub zimní, jírovec maďal, méně třešeň ptačí nebo lípa srdčitá.
Vhodná rozptýlená zeleň: dub letní (vlhčí polohy), dub zimní, habr obecný, jeřáb ptačí, bříza bělokorá, hlohy, růže šípková, krušina olšová, lípa srdčitá, borovice lesní.
Vhodné směsi na zatravněvaná místa: kostřava ovčí, kostřava tuhá, kostřava červená, kostřava luční, psineček výběžkatý, pohánka hřebenitá, bojínka luční, lipnice úzkolistá, lipnice luční, jilek vytrvalý, jetel plazivý.

2.2) Ochrana přírody, ÚSES

Zvláště chráněná území
Lokalita, jako celé území obce spadá do CHKO Křivoklátsko a biosférické rezervace UNESCO; lokality se týkají podmínky vyplývající ze III. zóny odstupňované ochrany.

Významná zeleň
Významná zeleň se v zájmovém území nevyskytuje. Návrh respektuje stávající významné stromořadí břízy bělokoré podél fotbalového hřiště v kontaktní poloze (viz. výkresová část).

ÚSES
Prvky ÚSES do zájmového území nezasahují.

2.3) Charakter místa krajinného rázu

Lokalita spadá do místa krajinného rázu B.17 Bzová
Zemědělsky využívané území při jižní hranici CHKO. Větší část území tvoří rozlehlé bloky zemědělské půdy, převážně orné půdy. Otevřená krajina umožňuje z výše položených severních partií daleké výhledy do jižních směrů. Území MKR B.17 Bzová je zařazeno do III. pásma, tj. do běžné ochrany krajinného rázu, pro kterou jsou stanoveny následující obecné podmínky či doporučení, z nichž jsou pro zájmové území nejdůležitější:
- podporovat rozšíření mimolesní vegetace v otevřených partiích zemědělské krajiny
- dodržováním stavebních zvyklostí venkovské zástavby zlepšovat urbanistický výraz sídel či tento výraz obnovovat.

2.4) Ochrana dopravní infrastruktury

Ochranné pásmo silnice III. třídy (mimo souvisle zastavěná území) je 15 m od osy vozovky. Do ochranného pásma silnice zasahuje lokalita okrajově.

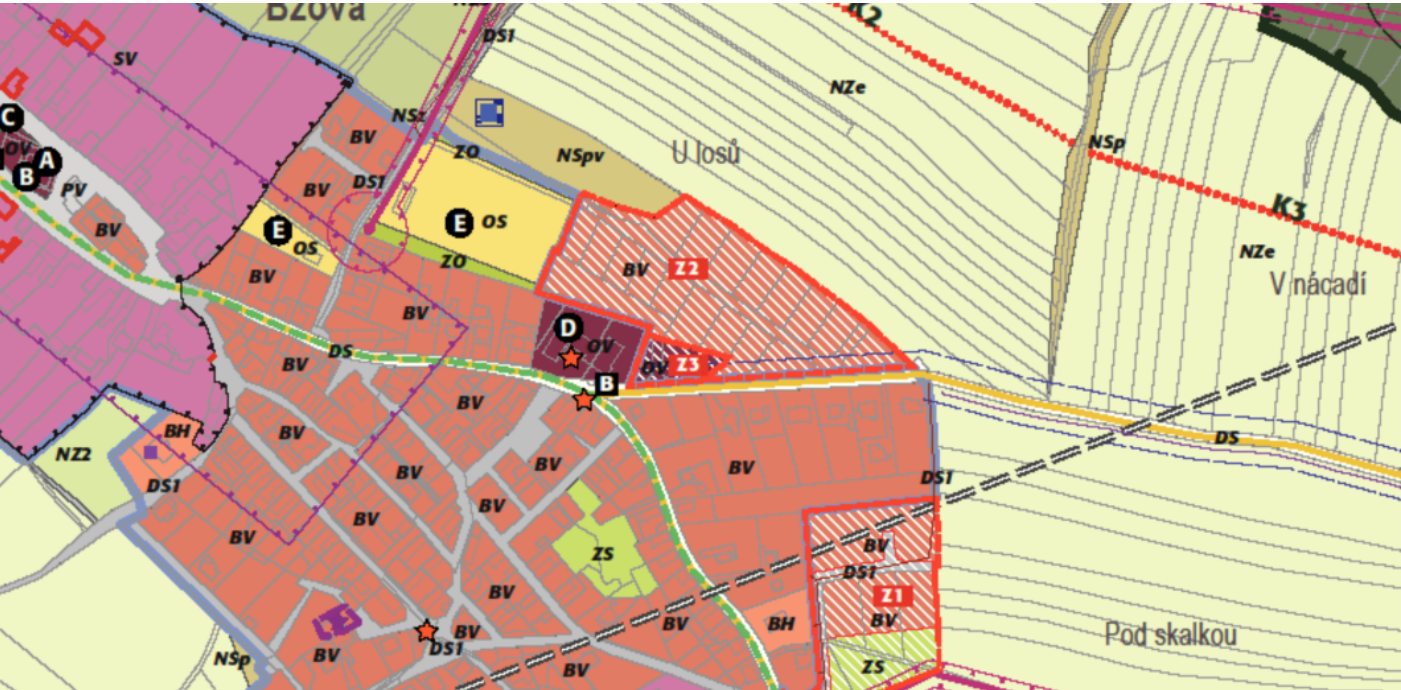
2.5) Ochrana podzemních a povrchových vod

Celé území obce se nachází v ochranném pásmu 3. stupně hygienické ochrany odběru vody z Vltavy pro úpravu pitné vody v Praze 4 – Podolí.

3) POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNÍHO PLÁNU A VYDANÝCH ROZHODNUTÍ

3.1) Územní plán

Podle vydaného Územního plánu Bzová se řešená lokalita Z2 nachází v ploše bydlení - rodinné domy venkovské (BV). Při zpracování územní studie bude z vydaného územního plánu respektována zejména urbanistická koncepce a podmínky využití ploch BV vč. specifických požadavků pro lokalitu Z2.



Výřez z hlavního výkresu ÚP

Označení plochy:	Z2
Funkční využití:	plochy bydlení - rodinné domy venkovské (BV)
Popis:	Rozvojová plocha ve východní části Bzové určená převážně pro bydlení v rodinných domech s privátními zahradami (max 16 RD), veřejnou a ochrannou zeleň, komunikaci.
Omezující podmínky:	Respektovat vydané ÚR pro inženýrské sítě a komunikace. Respektovat OP silnice III. třídy.
Předmět řešení:	Předmětem řešení územní studie bude zpřesnění umístění veřejné infrastruktury (se zohledněním zasíťování lokality a obslužné komunikace) a na ni navazující parcelace a bude navržen odpovídající způsob uspořádání zástavby. V lokalitě řešit propojku pro pěší směřovanou přes plochy občanského vybavení ke stávající autobusové zastávce. V lokalitě vymezit veřejnou zeleň minim. v rozsahu 2700m2 jako prostorovou cezuru mezi obytnou zástavbou a vybaveností (sportovní plocha, občanská vybavenost) s cílem vytvořit rekreační zázemí pro uživatele těchto souvisejících ploch.
Plochy bydlení - rodinné domy venkovské (BV)	
Hlavní využití:	stavby rodinných domů,
Přípustné využití:	související zahrady a další zemědělské pozemky. stavby pro rodinnou rekreaci, veřejná prostranství, související dopravní a technická infrastruktura.

Podmíněně přípustné využití:	občanské vybavení a nerušící služby a provozy drobných řemesel, se stavbami a zařízeními, které: - svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí, - nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území, - svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území, - splňují požadavky obecně platných předpisů na umístování staveb a zařízení v plochách s převládajícím obytným využitím.
Nepřípustné využití:	veškeré stavby a činnosti neslučitelné s bydlením, zejména stavby pro výrobu a skladování, zemědělské stavby, čerpací stanice pohonných hmot, nákladní dopravu, budovy obchodního prodeje o výměře větší než 1 000 m ² , veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují na pozemku, na kterém je stavba umístěna, limity uvedené v příslušných předpisech.
Prostorové uspořádání:	Při stavební činnosti musí být chráněny urbanistické hodnoty - viz. kapitola b.3. Při umístování staveb do proluk či při přestavbách je zároveň nutno respektovat stávající uliční frontu a výškovou hladinu převládající okolní zástavby a její charakter. Nástavby jsou nepřípustné, pokud by mohlo navrhovanými úpravami dojít k narušení dochovaných historických, urbanistických a architektonických hodnot daného místa nebo k narušení architektonické jednoty celku. Pro změny staveb a umístování nových staveb v zastavěném území je dána podmínka dodržení minimálního koeficientu nezpevněných ozeleněných ploch 70%.

3.2) Pravomocná správní rozhodnutí, vydaná stavební povolení

Pro lokalitu byl vypracován projekt Inženýrských sítí a komunikace pro 16 rodinných domů (územní rozhodnutí vydáno v první polovině roku 2014). Dopravní obsluhu 16 rodinných domů zajistí dle vydaného povolení nový úsek obousměrné obslužné komunikace zakončené bočním obratištěm. Komunikace je napojena křížením na silnici třetí třídy III/23512. Dle tohoto rozhodnutí bylo v průběhu následných let provedeno částečné zasíťování pozemků.

4) KONCEPCE ŘEŠENÍ

4.1) Základní pojmy

Plocha
je část území tvořená jedním či více pozemky nebo jejich částí, která je vymezena v územním plánu, popřípadě v územně plánovacích podkladech s ohledem na stávající nebo požadovaný způsob jejího využití a její význam.

Stavba
Stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby.

Soubor staveb
je označení pro vzájemně provozně a ekonomicky související stavby, jimiž se uskutečňuje výstavba na souvislém území nebo za společným účelem.

Rodinný dům
Stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena

Podlaží
Podlažím přístupná část budovy vymezená dvěma nad sebou následujícími vrchními líci nosné konstrukce stropu nebo vrchním lícem hrubé podlahy na terénu nebo konstrukcí střechy; za jedno podlaží se považují i ty části budovy, které mají rozdílné úrovně podlah až do výšky poloviny tohoto podlaží; přičemž

- podzemním podlažím se rozumí podlaží, které má úroveň převládající části podlahy níže než 0,8 m pod nejvyšším bodem přilehlého terénu v pásmu širokém 3,0 m po obvodu stavby,
- nadzemním podlažím se rozumí každé podlaží kromě podlaží podzemních, a to včetně podlaží ustupujícího a podkrovního,
- podkrovním podlažím se rozumí podlaží nad posledním plnohodnotným podlažím nebo nad jiným podkrovním podlažím, převážně vymezené konstrukcí šikmé střechy,

Veřejnou infrastrukturou
jsou pozemky, stavby, zařízení, a to

1. dopravní infrastruktura, například stavby pozemních komunikací, drah a s nimi souvisejících zařízení;
2. technická infrastruktura, kterou jsou vedení a stavby a s nimi provozně související zařízení technického vybavení, například vodovody, vodojemy, kanalizace, čistírny odpadních vod, stavby ke snižování ohrožení území živelními nebo jinými pohromami, stavby a zařízení pro nakládání s odpady, trafostanice, energetické vedení, komunikační vedení veřejné komunikační sítě a elektronické komunikační zařízení veřejné komunikační sítě, produktovody;
3. občanské vybavení, kterým jsou stavby, zařízení a pozemky sloužící například pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva;
4. veřejné prostranství, zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu, jsou jím všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru;

Základní uliční prostor
Základním uličním prostorem část veřejného prostranství tvořená všemi ulicemi a těmi cestami a plochami, které vytvářejí základní síť obsluhy a prostupnosti území; může být tvořen jak zpevněnými, tak i nezpevněnými plochami; základní uliční prostor je obvykle vymezen uliční čarou.

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 pravouhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny.

4.2) Urbanistická koncepce

Záměrem investora, parcelace a projektového řešení bylo vytvořit ekonomicky efektivní systém dopravní a technické obsluhy (převažující oboustranná zástavba).

Cílem územní studie je navrhnout úpravy vycházejícími zejména z prováděcích předpisů ke stavebnímu zákonu. Jedná se zejména o vymezení dostatečných ploch určených pro veřejnou zeleň, vklíněných mezi plochy sportu a občanské vybavenosti. Dále se jako nezbytná zdála v jižní frontě osmi parcel navržená propojka pro pěší, směřovaná ke stávající autobusové zastávce, aby noví obyvatelé nemuseli frontu domů obcházet. Nově zakládaná a povolená obslužná komunikace s obřatištěm pokračuje v linii účelové cesty lemující sportoviště (sem jsou směřovány i sítě (zásobování vodou, kabelové vedení NN)).

Hlavní podélnou osu vytváří v návrhu projektu uliční prostor komunikace o šířce 8 m. Uliční prostor dělí dvě fronty domů - jižní a severní. Jižní fronta je tvořena osmi parcelami, uprostřed ní je vklíněna pěší propojka směřovaná k autobusové zastávce a kulturně-komerčnímu zařízení. Mezi stávající občanskou vybavenost a čtyři nové parcely je vklíněna plocha pro aktivní rekreaci a odpočinek navazující na obecní zeleň. Severní frontu osmi domů při vstupu do lokality přerušuje pás zeleně navazující na retenční objekt, zahrady jsou uzavřeny a od zemědělské krajiny odcloněny pásem izolační zeleně.

Ve studii jsou určena pravidla pro umísťování jednotlivých staveb s preferencí opakovaného a pravidelného umísťování hmot domů vůči parcele a komunikaci. Cílem je vytvořit dvě fronty domů, které drží jednotnou linii zástavby blíže ke komunikaci a jednotnou výškovou hladinu vždy v rámci fronty domů.

Etapizace není územní studií navržena.

Prostorové regulativy jsou nastaveny tak, aby charakter zástavby byl jednotný tzn. nízkopodlažní domy se shodnými objemovými proporcemi, pravidelným a opakujícím se osazením na pozemku (vůči sobě), zástavba bez zjevných stavebních dominant či jiných okázalostí. Pevné stavební čáry jsou nastaveny ve vzdálenosti 5 m od uličního prostoru. Sjednocující prvky zástavby jsou reálnější za předpokladu stavění jedním či dvěma stavebníky - developery a jejich spolupráce s citlivými architekty chápajícími ducha místa. Domy by měly být provedeny precizně a v materiálově kvalitním standardu. V rámci modelového zobrazení lokality jsou na závěr prezentovány některé příklady soudobé kvalitní architektury vybrané mým mladým kolegou Bc. Janem Čechem. Na uvedených příkladech je hodnotné zejména nenásilné propojení bydlení s krajinou.

Nedílnou součástí každého návrhu je nejen stavba, ale i zeleň. Podobně jako domy, tak i zeleň (veřejná, vyhrazená) musí být provedena citlivě, vzhledem k místu, který je krajinou s přírodními hodnotami. Podrobně se tomu věnuje kapitola 6 textové části.

5) PROSTOROVÉ REGULATIVY

5.1) Regulační prvky prostorového uspořádání dané zákonem

- (§21) Musí být splněny podmínky a požadavky dané vyhláškou 501/2006 Sb. a to zejména:
Na pozemcích rodinných domů lze dále (vyjma rodinných domů) umístit jednu stavbu pro podnikatelskou činnost do 25 m2 zastavěné plochy a do 5 m výšky s jedním nadzemním podlažím, podsklepenou nejvýše do hloubky 3 m.
- (§25) Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území určuje vzájemné odstupy staveb. Pro rodinné domy, garáže a další související stavby se bude vycházet z odst. 2, 5.

Doporučené pozice pro umístění rodinných domů a doplňkových staveb jsou součástí výkresové dokumentace.

5.2) Regulační prvky prostorového uspořádání dané územním plánem

Hladina zastavění je územním plánem stanovena na max. dvě nadzemní podlaží s využitelným podkrovím. Územním plánem je stanovena maximální zastavěná plocha na jednu stavební parcelu 250 m2.

5.3) Regulační prvky prostorového uspořádání navržené územní studií (zpřesnění)

Územní studií jsou stanoveny a dohodnuty (ve smyslu jednání s paní starostkou obce Bzová a soukromým investorem) tyto další požadavky na prostorové využití ploch:

	<u>Uliční čára</u> hranice mezi stavebními pozemky a veřejným prostranstvím vymezující základní uliční prostor.
	<u>Stavební čára</u> Smyslem zavedení regulativu stavební čáry je definování základních pravidel prostorového uspořádání zástavby, a především jejího vztahu k veřejným prostranstvím. Stavební čára v rámci stavebních bloků především vymezuje hranici zastavění, rozděluje tedy blok na jeho zastavitelnou a nezastavitelnou část. Vždy je vymezována po jeho obvodu (směrem k uliční čáře), blok organizuje v celé jeho hloubce (rozděluje na menší zastavitelné části).
a)	Stavební čára, která vymezuje hranici zastavitelné a nezastavitelné části bloku, . jejíž zástavba nesmí nikde ustupovat . její hranice je stanovena ve vzdálenosti 5 m od uliční čáry v nově zakládaném uličním prostoru.
	<u>Prvky před stavební čarou</u> stavební čáru mohou překročit:
a)	základy, sokly, obklady fasád, stavební prvky, které architektonicky člení průčelí, zařízení a prvky a dodatečné zateplení budovy do vzdálenosti 0,2 m,
b)	korunní římsa a střecha do vzdálenosti 1 m,
c)	podzemní části staveb, nepřekročí-li zároveň čáru uliční.
	<u>Požadavky na stavby</u>
a)	na parcelách jsou přípustné pouze izolované rodinné domy, každý pouze s jednou bytovou jednotkou
b)	domy budou mít vůči stavební čáře štítovou orientaci
c)	domy budou typově shodné vždy po jedné straně uliční fronty
d)	domy jižní fronty budou přízemní s vestavěným obytným podkrovím (viz. řez)
e)	domy severní fronty budou přízemní bez vestavěného podkroví (viz. řez)
f)	garáže, stavby pro podnikatelskou činnost a další doplňkové stavby mohou být umísťovány i samostatně, nikdy však zároveň se stavební čarou, ale v hloubce parcely (polohy možných umístění doplňkových staveb jsou součástí výkresové dokumentace)
	<u>Střechy</u>
a)	na hlavních objektech budou navrženy střechy sedlové.
b)	sklon střech domů jižní fronty bude minimálně 40° (viz. řez)
c)	sklon střech domů severní fronty bude minimálně 30°(viz. řez)

-
- Požadavky na oplocení
- a) Oplocení na hranici s veřejným prostranstvím vymezejícím nově zakládaný základní uliční prostor má max. výšku 1,6 metru s eventuální neprůhlednou částí maximální výšky 0,3 m (tzv. "sousedský plot" - viz. doporučení v grafické příloze, nízká podezdívka z přírodních materiálů a dřevěné dílce - latě, sloupky).
 - b) Oplocení na hranici s ostatním veřejným prostranstvím či mezi parcelami nesmí přesáhnout výšku 1,8 metrů nad vyšší z obou úrovní přilehlého terénu.

-
- Vzhled, barevnost
- a) Barevnost musí vycházet z tradiční barevnosti a barevnosti odpovídající použitým materiálům. Jsou preferovány přírodní materiály (krytina - nelesklá pálená taška, doporučená barva tradiční (červená) nebo tmavě šedá; beton; režné zdivo - cihla, kámen; omítky - hladké, štukové, hrubé; dřevěný obklad). Je vyloučeno použití ostrých a pronikavých barev a lesknoucích se barevných nátěrů.

6) NÁVRH ŘEŠENÍ VEGETAČNÍCH A SADOVÝCH ÚPRAV

6.1) Funkční členění navržených ploch zeleně

V rámci osnovy vegetačních a sadoových úprav jsou v řešeném území rozlišeny funkční typy zeleně ve třech základních skupinách - veřejná zeleň na veřejných prostranstvích, ochranná a vyhrazená zeleň.

VEŘEJNÁ ZELEŇ

- plochy, u kterých je většina dominantních funkcí vázána na vlastní zeleň
V návrhu se jedná se o navrženou parkovou zeleň uvnitř obytného souboru, sloužící pro aktivní rekreaci a odpočinek. Plocha má výměru 3 065 m² a splňuje tak požadavek ve smyslu vyhlášky §7 vyhlášky 501/2006 Sb. (aby pro každé dva hektary zastavitelné plochy smíšené obytné či obytné byla s touto zastavitelnou plochou omezena související plocha veřejného prostranství (zeleně) o výměře nejméně 1000 m²). V ploše je možno umístit dětské hřiště, lavičky apod. Parková zeleň uvnitř obytného souboru bude řešena v rámci sadoových úprav.

OCHRANNÁ ZELEŇ

- Studii navržený pás zeleně o šířce cca 3m s funkcí přírodního ekotonu jednotného charakteru situovaného mezi intenzivně obhospodařovanou krajinu a zástavbu se zahradami. Pás ochranné zeleně lze alternativně vymezit na sousedním (k lokalitě Z2 přilehlém) pozemku (pozemková parcela č. 303/57) v rámci KoPÚ (předpoklad dokončení v roce 2021). Do doby jeho realizace trvá podmínka pásu ochranné zeleně v rámci vlastní zastavitelné plochy Z2.
- Zeleň v koncové poloze pozemku 303/42 částečně zakrývající provoz výřezovny.

VYHRAZENÁ ZELEŇ

- předzahrádky jako zeleň v uličním profilu
- zahrady u rodinných domů
Zahrady u rodinných domů a předzahrádky j (v rámci stavebních parcel) budou zatravněny a osázeny dle individuálních požadavků budoucích vlastníků. Detailní řešení jednotlivých zahrad by mělo být provedeno na základě samostatných projektů. Vzhledem k tomu, že předzahrádky se významně uplatňují jako zeleň v uličním profilu, je doporučeno řešit tyto rovněž s ohledem na jednotící vizuální vjem (např. osadit domovské stromy v místech styku parcel - viz. situace).

6.2) Zeleň za hranicí řešeného území

Na vůči lokalitě kontaktních obecních pozemcích situovaných severně a východně od budovy kulturního zařízení je navržena veřejná zeleň, přes kterou je vedeno pěší propojení k autobusové zastávce. Je doporučeno projekt sadoových úprav řešit společně s vymezenou veřejnou zelení v rámci Z2. Stávající zeleň mající charakter náletů, bude nahrazena novou zelení odpovídající přirozené vegetaci.

6.3) Vhodné druhy pro výsadbu

Vhodnými druhy pro výsadbu jsou:

- *dřeviny stromořadí* - dub letní, bříza bělokorá, jeřáb ptačí, jablono domáci, místy též dub zimní, jírovec maďal, méně třešeň ptačí nebo lípa srdčitá.
- *dřeviny pro solitérní výsadbu a rozptýlenou zeleň* - dub letní (vlhčí polohy), dub zimní, habr obecný, jeřáb ptačí, bříza bělokorá, hloh, růže šípková, krušina olšová, lípa srdčitá, borovice lesní.
- *vhodné směsi na zatravněvaná místa* - kostřava ovčí, kostřava tuhá, kostřava červená, kostřava luční, psineček výběžkatý, pohánka hřebenitá, bojínka luční, lipnice úzkolistá, lipnice luční, jilek vytrvalý, jetel plazivý.

K zahradám neodmyslitelně patří stromy ovocné a listnaté. Při zakládání je třeba počítat s tím, aby zahradu netvořila sbírka jehličnanů a řada thují podél plotu. Z ovocných stromů se hodí tradiční druhy jako jsou třešně, višně, slivoně, meruňka, méně jablono. Vyloučeny jsou hrušně !!, neboť hrozí k přenosu nebezpečného houbového onemocnění, tj. napadení rzi hrušňové z nepůvodních jalovců (přenašeči jsou jalovec prostřední a kultivary, jalovec chvojka, jalovec čínský ...), ty by se musely v okruhu nejméně 150 m vymýtit, aby se mohla vysadit hrušně. Z jehličnanů jsou vhodné např. jalovec obecný, borovice lesní a borovice černá.

6.4) Zásady zakládání porostů

Plochy určené pro sadové úpravy budou překryty novou vrstvou humusu o tl. minimálně 200 mm na rostlém terénu. Dřeviny budou osazeny ve velikosti 20% konečného vzrůstu. Stromy se zakládají sadbou 10 - 12 letých odrostků /12-14-16/, s balem, dosahujících min. výšky 2 - 2,5 m. Do uličních stromořadí musí být stromy vyvětvené na podchodnou výšku. K výsadbě ovocných dřevin jsou doporučeny vysokokmeny. Dřeviny ve vazbě na volnou krajinu nutno chránit proti okusu. Pro osazení budou vykopány jámy příslušné velikosti (0,6 - 1,0 m³). Stromy budou stabilizovány třemi kůly a kořenový bal bude opatřen flexibilní závlahovou hadicí s uzávěrem. Po vysazení dřevin je nutné zajistit závlahu ve vegetačním období, v množství 20 l na jeden strom; nejlépe 1x týdně v době nedostatku srážek. Povrch výsadeb bude zasypán mulčovací kůrou, která zamezí zaplevelení a vysychání zeminy. Na volných plochách bude založen výsevem klasický parkový trávník při použití travního semene v dávce 25 g/m².

6.5) Návrh opatření pro výstavbu

- odstranění vzrostlých stromů nutno provést mimo vegetační období, tj. v období od 1. listopadu do 31. března následujícího kalendářního roku;
- odstraňování lučních porostů a křovin realizovat mimo období obvyklého hlavního hnízdění ptáků, tedy mimo 20. března až 31. července kalendářního roku (ochrana volně žijících ptáků, Zákon č. 114/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů, § 5a);
- před zahájením zemních prací ověřit výskyt významných a zvláště chráněných druhů hmyzu (čmeláků, mravenců, motýlů), plazů (ještěrek, slepýšů), ptáků a polní zvěře, tj. druhů otevřených stanovišť aktuálním průzkumem - pochůzkou území za účasti ekologického dozoru, aby mohla být v případě nutnosti operativně provedena opatření k zabránění rušení nebo zraňování těchto živočichů;

- aktivity v místech s cennějšími stanovišti musí být předmětem ekologického dozoru při výstavbě. Ve všech případech, kdy by se příprava terénních úprav nebo staveb mohla dotknout stanovišť ohrožených nebo chráněných druhů, nebo zjištěných v rámci ekologického dozoru, investor požádá o výjimku ve smyslu platné právní úpravy;
- v průběhu stavby dodržovat zásady ochrany dřevin (§ 7, 8, zákona a ČSN 839061) a v okolí staveniště – podmínka se týká zachovávaných stromů, které se budou nacházet v těsné blízkosti stavebního záměru. V kořenovém prostoru (u listnatých dřevin dán průmětem koruny s rozšířením o 1,5 m, u jehličnatých s rozšířením o 5 m) provádět výkop ručně ve vzdálenosti min 2,5 m od paty kmene, poškozené kořeny zaříznout rovným řezem, rány ošetřit fungicidními přípravky, zajistit ochranu stromů před mechanickým poškozením. A to přísným zákazem pohybu těžké techniky a omezením celkového pohybu v oblasti kořenového systému. Ochrana stromů bude zajištěna v podobě dřevěného bednění kmene;
- v průběhu stavby dodržovat zásady obecné ochrany živočichů (§ 5, odst. 3, zákona) na staveništi tím, že v průběhu výkopových prací bude výkop upraven tak, aby drobní živočichové (plazi, obojživelníci a drobní savci), kteří do něj spadnou, jej mohli sami opustit (ponecháním šikmé stěny na konci výkopu). Před zahrnutím výkopu požadováno provést kontrolu a v případě zjištění těchto živočichů, tyto vynést mimo staveniště.

7) NÁVRH ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Dopravní a technická infrastruktura byla dříve řešena projektem Inženýrských sítí a komunikace pro 16 rodinných domů. Územní rozhodnutí bylo na základě této dokumentace vydáno v první polovině roku 2014 viz. příloha 9,10. Dle tohoto rozhodnutí bylo v průběhu následných let provedeno částečné zasíťování pozemků (NN kabely).

Dopravní obsluhu 16 rodinných domů zajistí dle vydaného povolení nový úsek obousměrné obslužné komunikace zakončené bočním obratištěm. Komunikace je napojena křížením na silnici III/23512.

V jižní frontě osmi parcel je územní studií navržená propojka pro pěší, směřovaná ke stávající autobusové zastávce tak, aby noví obyvatelé nemuseli frontu domů obcházet. Nově zakládaná a povolená obslužná komunikace s obratištěm pokračuje v linii účelové cesty lemující sportoviště (sem jsou směřovány i sítě (zásobování vodou, kabelové vedení NN).

Technická obsluha území je řešena převážně napojením na stávající síť.

Zásobení pitnou vodou bude provedeno z nového vodního zdroje. Nový vodní zdroj JS (neveřejná vrtaná studna) pro hromadné zásobování 16 rodinných domů v rámci lokality Z2 na pozemku severně od fotbalového hřiště, byl povolen rozhodnutím vodoprávního úřadu č.j. MUHO/8899/2011 ze dne 7.4.2014 a současně byl povolen odběr podzemní vody. Ochranné pásmo stanovil vodoprávní úřad jako čtverec o rozměrech 20x20 m s tím, že objekt JS je situován ve středu plochy čtverce na parc. 303/1. Ochranné pásmo do lokality Z2 nezasahuje.