

ÚZEMNÍ STUDIE 06

„Křelov - Za humny", lokalita pro smíšené bydlení Z08

lokalita:	Křelov, lokalita Z08
pořizovatel:	Obecní úřad v Křelově-Břuchotíně podle § 6 odst. 2 stavebního zákona, v platném znění, prostřednictvím kvalifikované osoby ve smyslu § 24, odst. 3, písm. a) stavebního zákona, v platném znění,
oprávněná osoba pořizovatele:	Marie Škavronková, starostka obce
zpracovatel:	Ing. arch. Věra Filipová Trnkova 12, 787 01 Šumperk číslo autorizace ČKA 04068
datum:	květen 2021
stupeň:	územní studie

obsah územní studie:	Textová část:	A. ÚČEL B. ROZSAH C. CÍL D. NAVRŽENÁ REGULACE E. MAJETKOPRÁVNÍ VZTAHY F. ÚZEMNÍ PLÁN G. NAVRŽENÉ ŘEŠENÍ H. ETAPIZACE I. ZÁVĚR
	Výkresová část:	01. URBANISTICKÁ SITUACE (M 1:1000)

ÚS „Křelov - Za humny“, lokalita pro smíšené bydlení Z08

A. Účel

Účelem územní studie je v souladu s § 30 odst. 1 stavebního zákona navržení, prověření a posouzení možných řešení vybraných problémů a střetů v území dle územního plánu Křelov - Břuchotín v lokalitě označené Z08 pro plochy smíšené obytné (SX), zejména zajištění potřebného rozsahu veřejných prostranství a napojení na inženýrské sítě. Územní studie po schválení pořizovatelem a vložení do evidence územně plánovací činnosti bude sloužit jako územně plánovací podklad pro rozhodování v uvedeném území. Územní studie se pořizuje z jiného podnětu pro umožnění zahájení stavby v lokalitě Za humny v obci Křelov-Břuchotín.

B. Rozsah

Řešené území se nachází v k. ú. Křelov v severozápadní části obce a zahrnuje pozemky veřejných prostranství p.č. 526, 944, 948 a 962/18 jimiž je lemováno. Pro řešení smíšeného obytného území jsou určeny pozemky p.č.: 953/1, 953/2, 953/3, 954/3, 955/1, 955/2, 956/1, 956/2, 957, 958/1, 958/5, 959/3, 960/1, 962/1, 962/58, 962/59, 1041/1, 1041/2, vše v k.ú. Křelov. Zastavitelné území vymezené v Územním plánu Křelov-Břuchotín pro zpracování územní studie ÚS 06 je o velikosti cca 2,87 ha. Je proto potřeba, v souladu s požadavky §7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. v platném znění, vytvořit plochu veřejného prostranství (Během předchozích 3 let byly postaveny 2 RD, takže se velikost zastavitelné plochy zmenšila o cca 2765 m²). Lokalita Za humny je obklopena ze 3 stran zastavěným územím obce, je snadno napojitelná na dopravní skelet obce. Ze severozápadní části navazuje nezastavitelná plocha NZ - orná půda. Veřejná prostranství pro nový příjezd k lokalitě musí mít parametry odpovídající vyhlášce.

Pozemky přiléhající k ulici Za Humny jsou samostatně napojitelné na inženýrské sítě, a proto je možno je v řešení územní studií zařadit do první etapy a přistupovat k nim jako k prolukám. Vlastníci pozemků nemají zájem o dělení pozemků a jejich zmenšování. ÚS s tímto faktem počítá. Druhá etapa řeší rozsáhlejší část území s veřejným prostranstvím a prověřuje možnost napojení vnitřní části pozemků při respektování vlastnických vztahů. Třetí etapa jsou stávající pozemky současných zahrad, kterou jsou nyní respektovány a nejsou součástí navrženého řešení. V případě zájmu vlastníků o zástavbu, budou moci využít navrženého řešení v územní studii pro realizaci svých záměrů v souladu s územním plánem. Řešené území ze západní strany lemuje vodovodní řad, el. vedení a kanalizační řad.

C. Cíl

Cílem územní studie je:

- prověření a navržení podrobnějšího využití řešeného území ve prospěch smíšeného bydlení,
- prověření a navržení podrobnějších prostorových podmínek pro umístování staveb či zařízení, včetně uliční a stavební čáry
- prověření a navržení nového uspořádání pozemků při maximálním respektování vlastnických vztahů, včetně dostatečného širokého veřejného prostranství a umístění odpadového hospodářství
- prověření, případně navržení podrobnějšího řešení veřejné infrastruktury, zejména napojení na vodovod, kanalizaci, el. vedení a dopravního řešení s vymezením ploch pro příležitostné parkování
- prověření možnosti etapizace využití lokality Z08

D. Navržená regulace

Navržená regulace využití území je znázorněna na výkrese 01. URBANISTICKÁ SITUACE a popsána v následujícím textu.

D.1 Území sestává z jednotlivých pozemků soukromých vlastníků, které jsou převážně nezastavěné, ovšem parc. č. 955/1, 955/2, 956/1 a 956/2 jsou součástí zastavěné plochy a využívány rekreačně. V řešeném území jsou navrženy pozemky pro bydlení v rodinných domech, plochy komunikací a technické infrastruktury.

D.2 Prostorové uspořádání území je stanoveno prostřednictvím těchto regulací:

a) **stavební hranice** - linie, kterou stavba směrem do veřejného prostranství nesmí svým půdorysem přesahovat, může však stát za ní.

Stavební hranice se vymezuje vůči okolním pozemkům a veřejným prostranstvím dle vyhlášky 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území. Mezi sousedními parcelami (vzhledem k uliční frontě) se nestanovuje.

b) **stavební čára** - linie, na kterou je předepsáno umístit převažující část průčelí hlavní stavby. Stavba nesmí svým půdorysem tuto linii směrem do veřejného prostranství přesahovat.

c) **uliční čára je linie oplocení**, představuje návrh umístění případného oplocení pozemků především vzhledem k navrhovanému veřejnému prostranství a komunikaci.

d) parcely lze zastavět individuální zástavbou, dvojdomky nebo řadovou zástavbou. Hranice jsou zobrazeny ve výkrese 01. URBANISTICKÁ SITUACE

e) **minimální šířka pozemků veřejných prostranství a pozemků komunikací** je určena kótami ve výkrese 01. URBANISTICKÁ SITUACE

f) **typologie zástavby** musí respektovat fakt, že jde o individuální obytnou zástavbu, proto nejsou předepsány jiné regulativy než v platném územním plánu.

E. Majetkoprávní vztahy

vše v k. ú. Křelov

parc. č.	druh pozemku	vlastník	etapa
526	ostatní plocha	Obec Křelov-Břuchotín	
944	ostatní plocha	Obec Křelov-Břuchotín	
948	ostatní plocha	Obec Křelov-Břuchotín	
953/1	orná půda	Anna Šimková	2. etapa
953/2	orná půda	Anna Šimková	2. etapa
953/3	orná půda	Anna Šimková	2. etapa
954/3	zahrada	Ing. Radek Pazour	2. etapa
955/1	zahrada	Miroslava Vychodilová	3. etapa
955/2	zastavěná plocha a nádvoří	Miroslava Vychodilová	3. etapa
956/1	zahrada	MCP Andrej Polča a Milada Polčová	3. etapa
956/2	zastavěná plocha a nádvoří	MCP Andrej Polča a Milada Polčová	3. etapa
957	zahrada	Jiří Střída	2. etapa
958/1	ovocný sad	Vacková Zdeňka	2. etapa
958/5	ovocný sad	SJM Ondřej Štěpánek a Kamila Štěpánková	2. etapa
959/3	zahrada	SJM Bc. Petr Pazour a Mgr. Michaela Pazourová	2. etapa
960/1	orná půda	Ing. Pazour Radek, Pazourová Julie	2. etapa
962/1	orná půda	Slezáková Libuše	2. etapa
962/18	ostatní plocha	Obec Křelov-Břuchotín	
962/58	orná půda	SJM Josef Mazal a Marie Mazalová	1. etapa
962/59	orná půda	Alexandra Michalcová	1. etapa
1041/1	orná půda	SJM Luděk Dostál a Eva Dostálová	1. etapa
1041/2	orná půda	Ing. Radek Pazour	2. etapa

F. Územní plán

Územní plán obce Křelov - Břuchotín byl zpracován atelierem knesl kyncł architekti s.r.o. v roce 2018.

V platném Územním plánu obce Křelov - Břuchotín je řešené území označené jako Z08 součástí zastavitelné plochy, a to návrhové plochy SX - plochy smíšené obytné, lemované návrhovými plochami PV - plochy veřejných prostranství.

Pro tuto lokalitu je rozhodování v území Územním plánem podmíněno zpracováním územní studie ÚS 06 (ÚP obce Křelov - Břuchotín, kapitola 12).

ÚP obce Křelov - Břuchotín stanovuje pro Plochy smíšené obytné (SX) mimo jiné tyto Podmínky prostorového uspořádání:

- Zástavba nepřekročí maximální výškovou hladinu 8 m
- Zástavba bude tvořit uliční charakter zástavby, tzn. převažující části průčelí hlavních staveb se umísťují na hranu rovnoběžnou s veřejným prostranstvím zpravidla v jeho těsné blízkosti, přičemž tyto hlavní stavby vytvářejí hmotové rozhraní mezi uličním prostorem a zbylou částí plochy (např. nádvořím, zahradou), kde se zpravidla umísťují související stavby; jádro plochy zůstává zpravidla nezastavěné (např. jako zahrada)

G. Navržené řešení

Smyslem územní studie je zajištění základních (minimálních) požadavků na umístění a uspořádání zástavby v území zejména s ohledem na napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a možnou etapizaci výstavby.

Předmětem ÚS není (a v ÚP nebyla vyžadována) návrh na parcelaci, která by vzhledem k majetkoprávním vztahům byla komplikovaná. Území je jednoznačně rozděleno na relativně velký počet pozemků soukromých vlastníků.

Tato ÚS se zabývá především zpřístupněním všech pozemků tak, aby byla zajištěna jejich plná dopravní i technická obslužnost, a to za dodržení požadavků na návrh nových veřejných prostranství.

G1. Koncepce funkčního využití

Územní studie řeší podrobnější funkční využití a prostorové uspořádání řešeného území na severozápadním okraji zástavby obce Křelov. Řešené území je navrženo k využití ve prospěch rodinného bydlení, tedy zejména k zástavbě rodinných domů a k umístění veřejných prostranství pro rekreaci obyvatel a vymezení komunikací obsluhující předmětné pozemky.

Řešená lokalita Z08 umožňuje rozdělení do tří etap. V první etapě jsou zahrnuty pozemky, které jsou aktuálně požadovány pro zastavění RD a tedy vyvolaly potřebu zpracování ÚS. Druhá etapa zahrnuje nezastavěné pozemky. Třetí etapu představují pozemky, které jsou v současnosti vymezeny jako součást zastavěného území obce. ÚS zde stanovuje, že stávající stav bude zachován pro stávající využití, tedy jako zahrady se stavbami pro rodinnou rekreaci. V případě požadavku na výstavbu RD však budou splněny regulativy dle této ÚS, zejména respektování požadované šířky veřejného prostranství, viz výkres 01. URBANISTICKÁ SITUACE

Hlavní napojení území je navrženo z jihu a východu napojením na stávající komunikace a přestavbou a rozšířením stávajících neuzpevněných komunikací po celém obvodu řešeného území.

G2. Koncepce struktury zástavby

Koncepce struktury zástavby vychází z převládajícího typu navržených pozemků, tj. pozemků staveb pro bydlení v rodinných domech.

Účelem je v přiměřené míře nastavit takové prostorové podmínky, které by navodily uspořádanou zástavbu podél dostatečně širokých veřejných prostranství či komunikací. Šířka veřejného prostranství podél navrhovaných komunikací vychází z daných podmínek a z charakteru předpokládané zástavby a splňuje minimální požadavek na umístění zpevněné pozemní komunikace o šířce nejméně 6,0 m jako součást veřejného prostranství o šířce min. 8,0 m ve smyslu § 22 odst. (2) vyhlášky č. 501/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů).

Tato ÚS nepředepisuje parcelaci, ale respektuje stávající vlastnické vztahy. Při dodržení uvedených požadavků a po dohodě s vlastníky lze provést parcelaci i jiným způsobem (jiným tvarem či rozměry pozemků). I když má lokalita cca 2,5 ha, bude zde při respektování vlastnických vztahů umístěno jen

11 RD. Pokud by se v budoucnu vlastníci rozhodli, že chtějí využít i vnitřní části rozsáhlých pozemků, bude nutné doplnit ÚS o veřejné prostranství uvnitř území tak, aby splňovalo platné předpisy. Nebude akceptovatelná realizace jednotlivých závků tj. dům za domem.

Podél ulic **Na Borůvkách a Západní** jsou navrženy stavební hranice totožné s linií oplocení.

Podél ulice **Za Humny** je navržena stavební hranice, která reaguje na stávající zástavbu čtyř RD, která není v jednotné vzdálenosti od hranice veřejného prostranství. Stavební hranice je zde odstupňována tak, aby v ulici vytvářela postupnou pohledovou linii objemů staveb. Linie oplocení zde naváže na oplocení stávajících domů, které vytváří dostatečné veřejné prostranství šířky přes 10 m.

Podél ulice **Severní** je navržena uliční čára, na které může být umístěno oplocení a tvoří hranici minimálního veřejného prostranství a ve vzdálenosti 5,0 m od ní je navržena stavební čára.

Převážná část navrženého veřejného prostranství pro rekreaci obyvatel je situována podél ulice Severní, a to v šíři 4 m od hranice minimálního veřejného prostranství pro silniční a pěší komunikace. VP pro rekreaci obyvatel bude převážně tvořeno zelenými plochami, ev. se stromovou či keřovou zelení, s možností umístění vybavení a zázemí pro rekreaci obyvatel, např. drobné dětské herní prvky, lavičky a pod.

Další plochy VP opatřené veřejnou zelení jsou vymezeny podél ulice Západní, v šíři 2 m, a podél ulice Za Humny, v šíři cca 2,5 m.

Stavební hranice, stavební čáry a uliční čáry jsou stanoveny tak, aby byly zajištěny dostatečné minimální vzdálenosti zástavby podél komunikací a vhodné podmínky pro urbanisticky kvalitní prostorové uspořádání území.

Zástavba může být tvořena různými typy rodinných domů, jako například samostatně stojící domy, dvojdomy, řadové či atriové domy, a dalšími, za předpokladu splnění požadavků na umístování staveb a podmínek daných ÚP, např. koeficient zastavěnosti.

G3. Koncepce veřejné infrastruktury

- komunikace a zeleň a inženýrské sítě budou vybudovány na náklady vlastníků pozemků anebo etapizace viz varianta 01

Dopravní napojení navazuje na stávající komunikace ze všech směrů, tedy z jihu, východu, severu a západu. Komunikace kromě ulice Severní již slouží pro obsluhu stávajících domů jak v řešeném území, tak po jeho obvodu. Všechny navrhované komunikace po obvodu řešeného území budou vybudovány v navržené šíři 6 m se zpevněným povrchem.

Ulice Na Borůvkách navazuje na západě na současnou cyklostezku Křelov - Břuchotín. Cyklostezka je označená 51A a začíná na severozápadním rozcestí ulice Severní a ulice Na Borůvkách.

Parkování aut bude řešeno v rámci jednotlivých pozemků. Na vlastním pozemku budou vytvořena minimálně 2 stání pro auta. Navržené šířky veřejných prostranství umožňují příležitostné parkování návštěv. Podrobnější řešení veřejného prostranství včetně zeleně a parkování bude řešeno v dalším stupni projektové dokumentace.

Odpadové hospodářství: Nádoby na tříděný odpad jsou umístěny na nároží ulic Západní a Za humny. Nádoby na sběr domovního odpadu budou umístěny v rámci jednotlivých pozemků.

Území bude napojeno na potřebné sítě technické infrastruktury (zejména elektrické vedení NN, splaškovou kanalizaci, vodovodní řad), které jsou dostupné podél tří již založených komunikací, odkud budou přivedeny i do ulice Severní. Při svém umístění budou sítě TI uloženy pokud možno ve veřejných prostranstvích. Dešťové vody budou v maximální míře likvidovány zasakováním přímo na jednotlivých stavebních pozemcích, pozemní komunikace a přilehlá prostranství budou řešeny tak, aby v maximální míře umožňovaly vsakování dešťových vod.

H. Etapizace

Území je rozděleno na tři etapy. Označení etap nestanovuje pořadí výstavby ani nijak jinak neomezuje záměry v lokalitě.

- První etapa - plochy určené ÚP pro plochy Smíšené obytné (SX) - pro individuální výstavbu RD na vlastních pozemcích

- Druhá etapa - plochy určené ÚP pro plochy Smíšené obytné (SX) - Navržené dělení a oplocení pozemků je jedním z možných řešení, nikoli však jediným, které splňuje požadavky platného ÚP a je tedy možné.
- Třetí etapa - plochy určené ÚP pro plochy Smíšené obytné (SX), které jsou v současnosti součástí zastavěného území se stavbami pro rodinnou rekreaci. Současné využití ploch není dotčeno. V případě, kdy dojde k požadavku výstavby RD na těchto plochách, je nutno dodržet uspořádání a regulaci stanovené touto ÚS, pokud se neprokáže jiné adekvátní řešení, které bude v souladu s ÚP.

I. Závěr

V územní studii bylo prověřeno využití předmětné lokality především ve prospěch zástavby pro bydlení v rodinných domech, přičemž bylo vycházeno ze současného stavu území a z platného územního plánu. Územní studie je s platným územním plánem v souladu. Řešení v maximální míře respektuje vlastnické vztahy v území.

Prostorové zásady pro umístění zástavby jsou stanoveny prostřednictvím stavebních hranic, stavebních čar a uličních čar a vymezením plochy pro veřejná prostranství.

